



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Enebolig Andenes sentrum
825 000,-



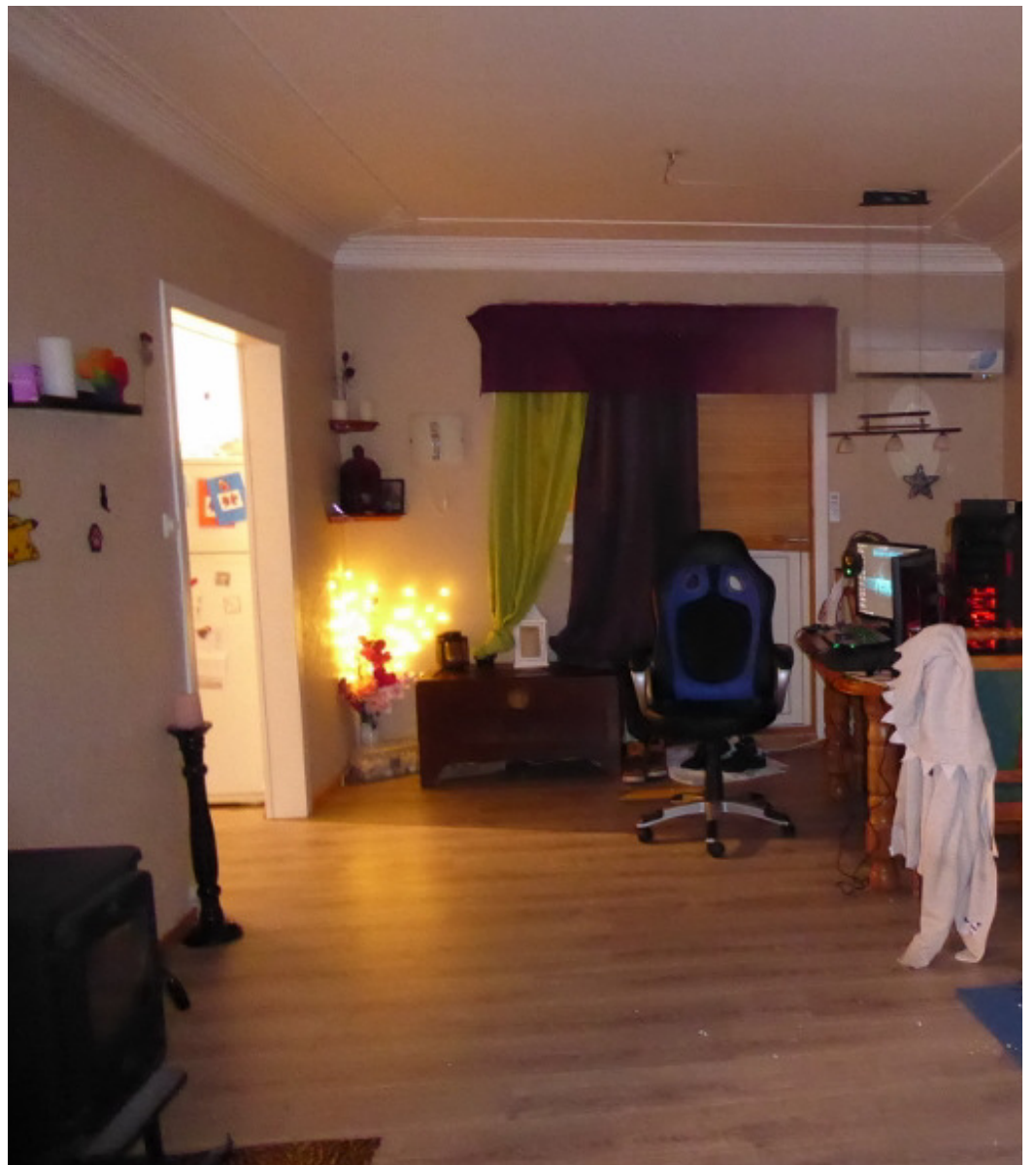
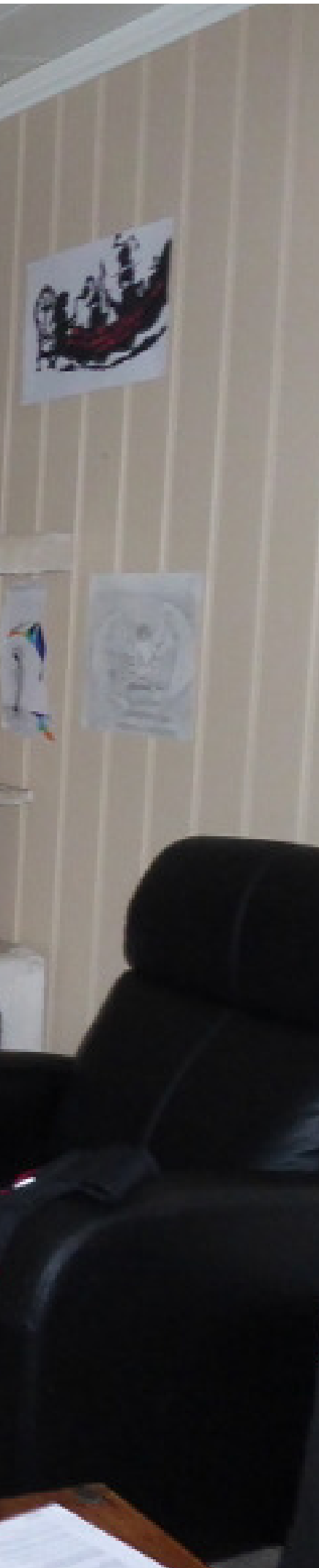
Kjøkken

Fridtjof Nansensgt. 41,

Prisantydning:	825 000,-
Verditakst:	825 000,-
Låneverdi:	700 000,-
Byggeår	1953
Ligningsverdi	
Primærbolig:	775 380,-
Sekundærbolig:	2 171 065,-
Bebyggelsen: Enebolig	
Enebolig:	
P-rom	108 m ²
Bruksareal:	141 m ²
Bruttoareal:	158 m ²
Salgsoppgave av:	07.11.2017
Tomteareal:	ca 255 m ²
Eiendomstype:	Selveier







Viktig informasjon

Eiendom

Enebolig Andenes

Eiendomsbetegnelse

Gnr 46 bnr 10 i Andøy kommune

Eier

Inger-Johanne Wikhaug

Prisantydning

kr 825 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kroner 525,-.

Samlede omkostninger utgjør kroner 21 150,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Enebolig

Standard

Eldre

Uteområdet

Tomta er opparbeidet med plen og beplantet med trær.

Gruset innkjørsel.

Innhold

Kjeller: Gammelt vaskerom, trapperom/ gang, bod og oppholdsrom med takhøyde 2,05 m. Vindu tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, entre og trapperom.

Bebyggelsen

Enebolig

Arealbeskrivelse

BTA: 158 m²

BRA: 141 m²

P-rom: 108 m²

S-rom: 33 m²

Byggeår

1953

Antall soverom

2

Parkering

Parkering langs gate og i innkjørsel.

Adkomst

Direkte adkomst fra kommunal vei.

Byggemåte

Utvendig

Boligen kan opprinnelig være delvis bygget med en slags "lemmesystem"/elementer. I forbindelse med tilbygg er hele huset tilleggsisolert med nytt bordkle. Malt bordkle er litt malingsslitt mot sør og vest.

Vinduer med 2 lag isolerglass av litt forskjellig kvalitet og alder. Noen vinduer, verandadør og ytterdør er ganske nye. Ytterdør kan ikke lukkes uten å låses. Alle vinduer må males utvendig, spesielt mot sør og vest. Hengsler og lukkemekanismer på vinduer og ytterdører bør justeres og smøres.

En form for valmet tak som er teknet med stålplater og papp, men ikke i henhold tiltegning. Det er registrert lekkasjer flere steder. Også i soverom som er del av nytt tilbygg. Det kan ikke registreres spesielle områder hvor vannet kommer inn, men det er generelt uheldig å ha to typer taktekke. Lite fall på noen områder tilsier at hele taket burde vært teknet med papp eller folie. Støpt og pusset grunnmur. Kryprom under tilbygg, fundamentert på søyler.

Murte søyler for hagegjerde mot gate, men ikke montert mellomliggende treverk. Jernport i innkjørsel.

Vann og avløp fungerer normalt, men det registreres at bunnledning er gammel.

Utvendig stikkledning kan også være av eldre dato.

Rekkverk på terrasse er skadet, sannsynligvis av sterk vind. Terrassen krever generelt noe vedlikehold.

Innvendig

I forbindelse med renovering er det lagt laminat på de fleste gulvene. Flis på bad og noe vinyl. Store ujevnheter på gulv i stue har gjort at laminatet har knekket i sammenføyningene mange steder. I stue malt brystningspanel, panel i hengende og malt tapet. Baderomsplater på badet i 1. etg. Malte veggplater i tilbygg. Flere andre rom er veggene fornyet med

malte plater.

Standard malte himlingsplater, plankett og malerpapp. Rupanel i kjeller. Lakket trepanel på vegger i oppholdsrom i kjeller.

I uinnredet kjeller er pusset betonggulv og ubehandlede murte vegger. Gulvet i kjeller er ikke isolert. Utførelsen i kjellerstue er ukjent.

Bad i kjeller er dårlig. Vinylbelegg på gulvet er ikke klemt i sluken og derfor ikke tett.

Sterk kloakkluft kan skyldes tørre vannlås da kjelleren er lite i bruk.

Kjøkkeninnredning synes å være fra 1990-tallet og er i god stand. Hvitmalte profilerte fronter. Noen benkeseksjoner med ventilater og integrert koketopp fra ca. 2013. Hvit baderomsinnredning med benk, skap og speil.

Bad i 1. etg. med dusjkabinett, WC og servant. Bad i kjeller med badekar, WC og servant.

Hovedoppvarming er luftvarmepumpe.

Fyringsovn i stue. Teglpipeline med røykrør og lufterør. Det registreres avvik i forhold til brannforskrifter. Anbefaler kontroll av pipe og ildsted. Mulighet for vanlig elektrisk oppvarming i begrenset grad.

Leieboer opplyser at sikringer blir ofte utslått. Det registreres løse ledninger og feil med brytere. Anbefaler kontroll av elektrisk anlegg og utbedring.

Elektrisk anlegg skal dokumenteres med samsvarserklæring ved salg.

Luke til kaldloft er kledd igjen. Derfor ingen mulighet til inspeksjon.

Bod med inngang fra stue var fullt av løssøre og kunne ikke besiktiges. Kledning på vegger og himling, men usikkert hvordan den er isolert.

Standard:

Selv om det er foretatt utbygging med renovering er håndverksmessige arbeider av varierende kvalitet. Kjøkken- og baderomsinnredning er i god stand.

Vedlikehold:

Manglende vedlikehold, både inn og utvendig. Det største avviket er at det er

Viktig informasjon

lekkasje gjennom yttertak, samt at det er kostnader forbundet med å fjerne gammelt uthus/garasje.

Oppvarming

Hovedoppvarming er luftvarmepumpe. Fyringsovn i stue. Det registreres avvik i forhold til brannforskrifter. Anbefaler kontroll av pipe og ildsted. Mulighet for vanlig elektrisk oppvarming i begrenset grad.

Eieform tomt

Selveier

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 775 380,-
Sekundærbolig kroner 2 171 065,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er oppgitt av Andøy kommune til kroner 8 269,- for 2017. Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er antatt av taksmann til kr. 8 000,- pr. år.

Faste løpende kostnader

Forsikring og offentlige avgifter.

Tilbehør

Boligen selges uten tilbehør av noe slag. Se dog informasjon om rydding og rengjøring under forbrukerinformasjon ved budgivning.

Vei, vann, avløp

Kommunalt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

Regulering/Offentlige planer

Sentrumsplan

Konsesjon

Nei

Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Eierskifteforsikring

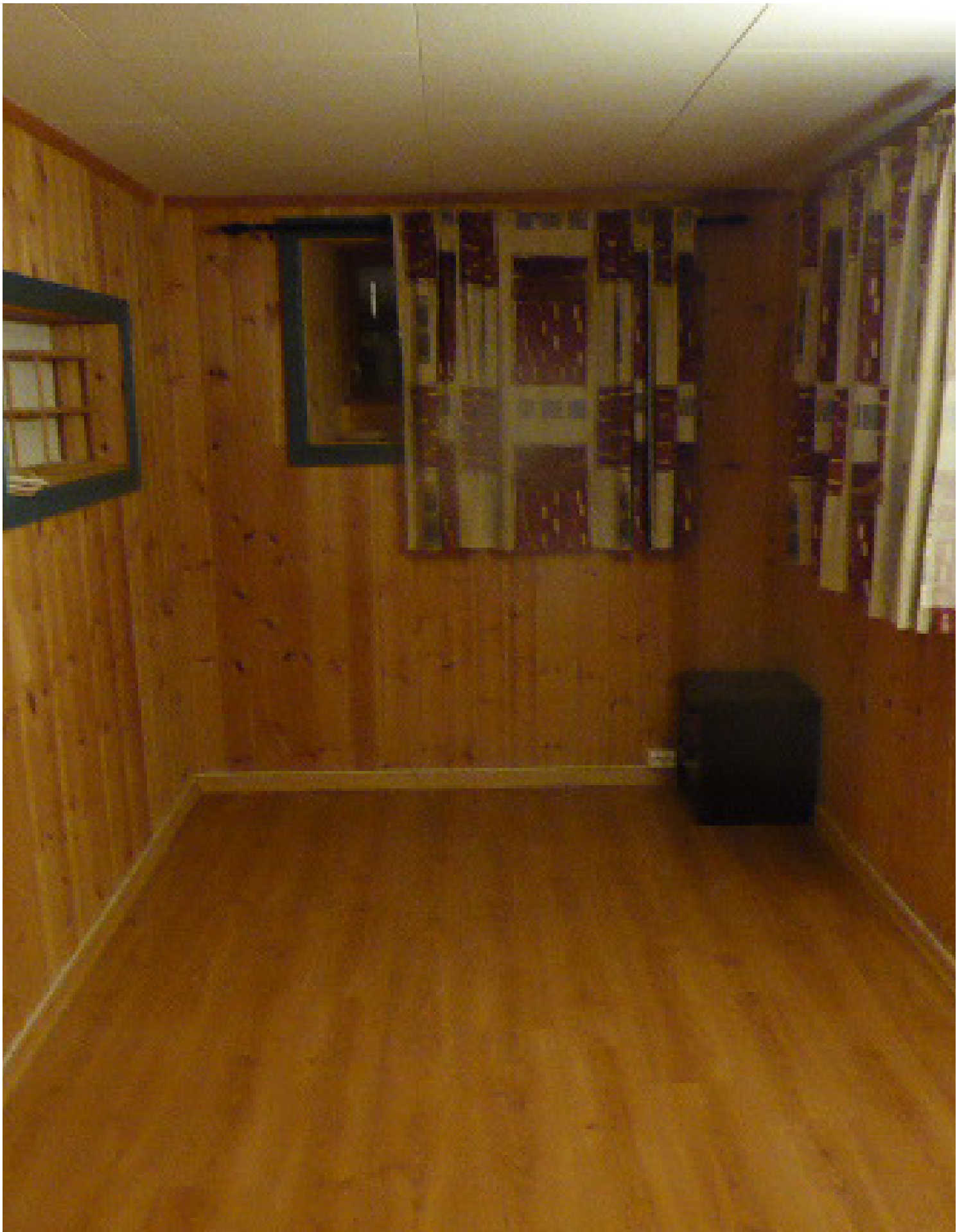
Nei

Salgsvilkår

Boligen selges som tvangssalg ved medhjelper. Se egen informasjon om kjøpers rettigheter og plikter ved tvangssalg under Forbrukerinformasjon ved budgivning.

Kontaktperson

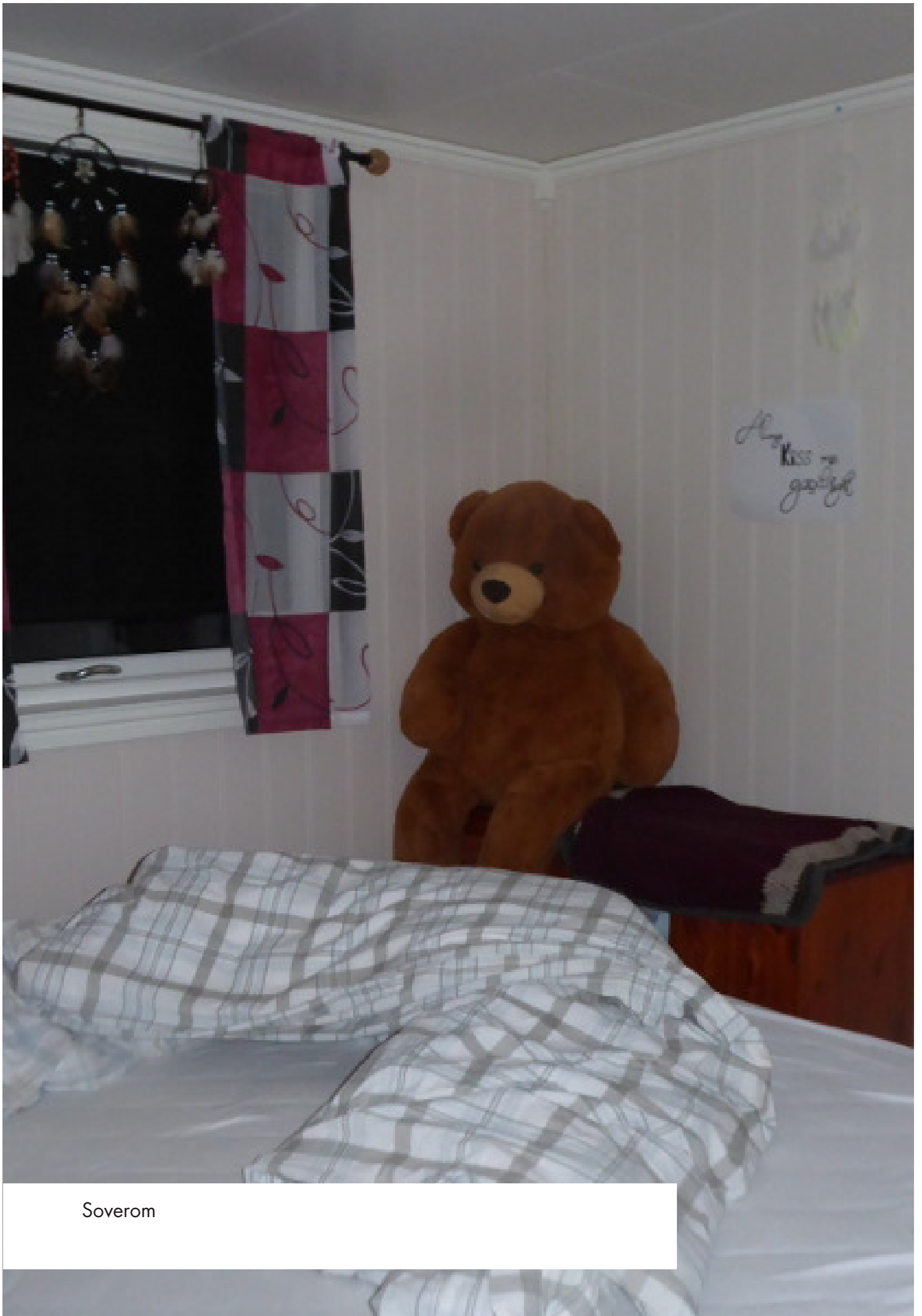
Advokat Gard Rødsand Kvernmo
Tlf: 76 11 36 00



Oppholdsrom kjeller med takhøyde 2,05 meter

Utvendig





Soverom

FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven gjelder enkelte særskilte regler som avviker fra de alminnelige regler ved salg av eiendom.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, epostadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn megler har mulighet til, så

langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med

mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper, avtalerettslig er bindende og kan medføre avtalebinding om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDGIVNING

Alle bud skal - for å kunne videreformidles til selger/oppdragsgiver - inngis skriftlig til megler/medhjelper. Megler/Medhjelper formidler disse videre. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag.

For alle budgivere må det i tillegg fremlegges kopi av gyldig legitimasjon.

Kravet til skriftlighet kan også oppfylles ved faks eller skanning av budskjema og legitimasjon.

Videre skal alle budgivere fremlegge finansieringsplan for sitt bud. Ved manglende bekreftelse på finansiering kan medhjelper sette budet ut av betraktning.

SÆRLIGE FORHOLD VED TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

FEIL OG MANGLER

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger som medhjelper har gitt om vesentlige forhold ved den.
 - Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
 - Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.
- Søksmål rettes mot den som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot involverte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Instruks om tilbakehold av kjøpesum må gis senest ved overtakelse.

BUD/AKSEPTFRIST

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Ved salg av andelsleiligheter er fristen minimum 3 uker.

ANBEFALING AV BUD

Medhjelper er ikke bemyndiget til å akseptere et innkomet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan trekkes tilbake frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

OPPGJØR OG OVERTAGELSE

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at

medhjelperen forelegger budet for namsretten i samsvar med tvangfullbyrdelsesloven § 11 - 27. Oppgjørsdagen er den dagen kjøpesummen senest skal være betalt til medhjelpers konto og overtakelse skal skje. Oppgjørsdagen er ikke den dagen saksøker eller andre panthavere får oppgjør. Disse vil få oppgjør etter at tvangssalgsskjøter er tinglyst etter normal saksbehandlingstid. Skjer betaling etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtakelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

ANKE

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

SAKSØKTES FRAFLYTTING/RYDDING RENGJØRING

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og dens husstand å frflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Medhjelper vil som hovedregel ikke besørge eiendommen ryddet eller vasket før overtakelse, og rydding og vasking må besørges av kjøper.

SKJØTE

Når kjøperen er blitt eier vil namsretten på begjæring fra medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet. Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av

tvangfullbyrdelseslovens kapittel 11 og/eller 12.

HEFTELSER/SERVITUTTER

Eiendommen selges som hovedregel fri for pengeheftelser. Servitutter og andre heftelser enn pengeheftelser, vil som hovedregel hefte ved eiendommen også etter gjennomført tvangssalg. Ved behov kan tinglyste servitutter besiktiges på medhjelpers kontor. Oversikt over heftelser fremgår av vedlagt utskrift av eiendommens grunnboksblad.

BUDGIVNING

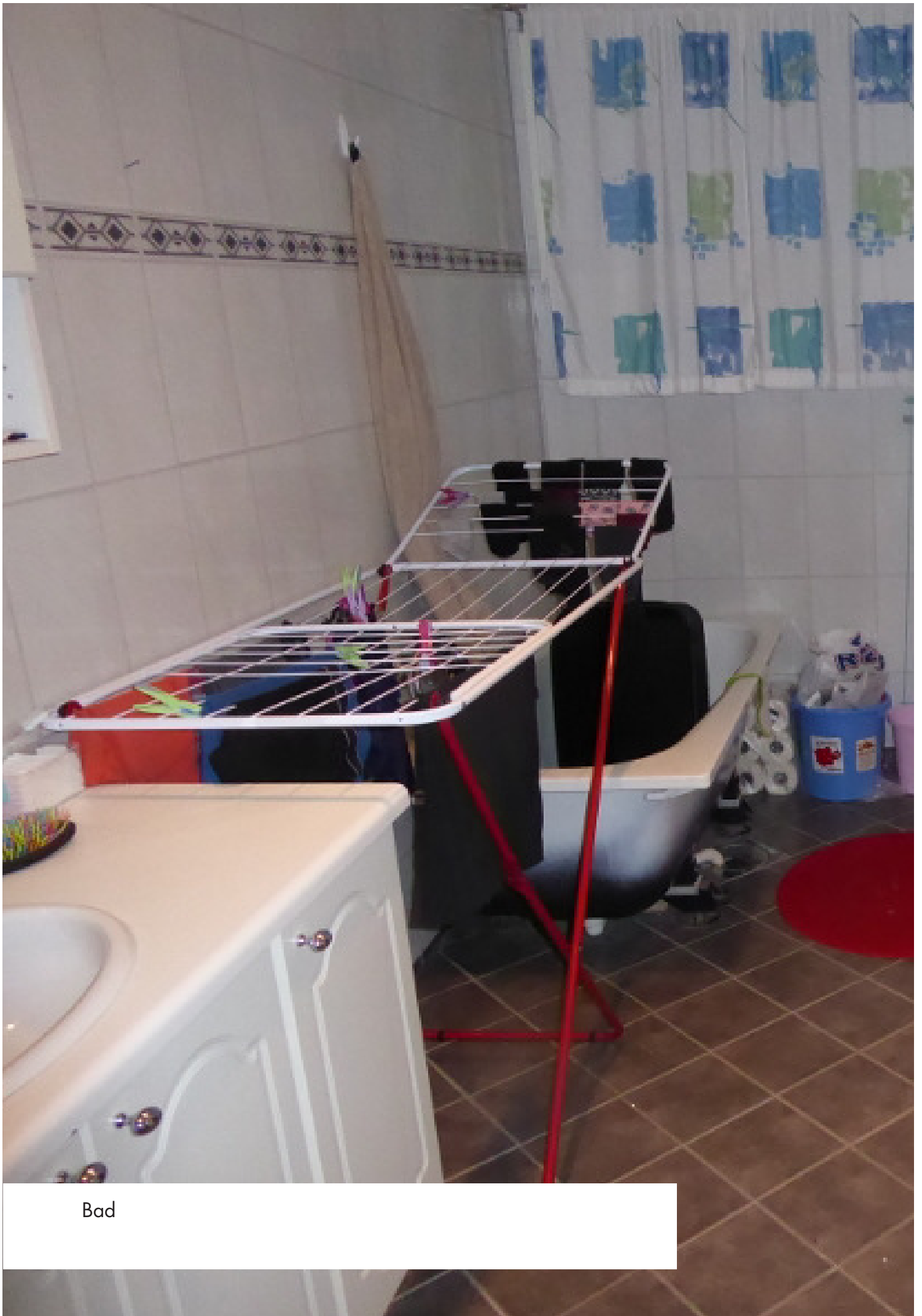
Under henvisning til tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

AKSEPTFRIST VED TVANGSSALG

Under henvisning til tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.



Soverom



Bad





TILHØRIGHET

Kommune	Andøy
Grunnkrets	Andenes 3
Kirkesogn	Andenes



STEDER I NÆRHETEN

Skardstein	11.6 km
Bleik	10 km
Myrset	23.4 km
Stave	20.8 km



SKOLER, BARNEHAGER

Andenes skole (1-10 kl.)	0.6 km
Andøy videregående skole	0.8 km
Måsungen barnehage (0-5 år)	0.2 km
Barnas Hus (1-6 år)	0.4 km
Andungen barnehage (0-5 år)	0.5 km







TRANSPORT

 Andøya lufthavn Andenes	1.1 km
 Nygata	0.2 km

SPORT

 Andenes fotballbaner	0.5 km
Andeneshallen	0.7 km
 Vestbyen Treningssenter	0.9 km

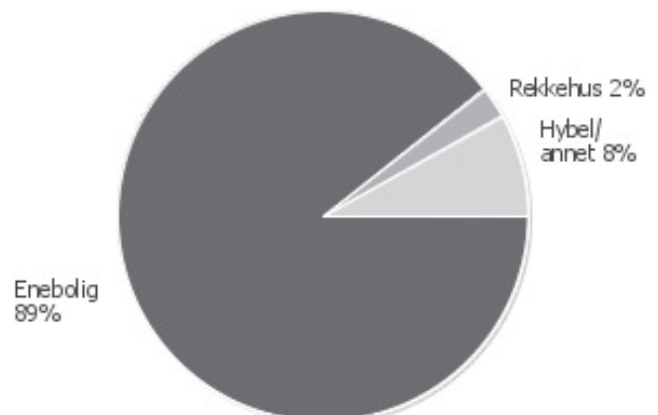
VARER/TJENESTER

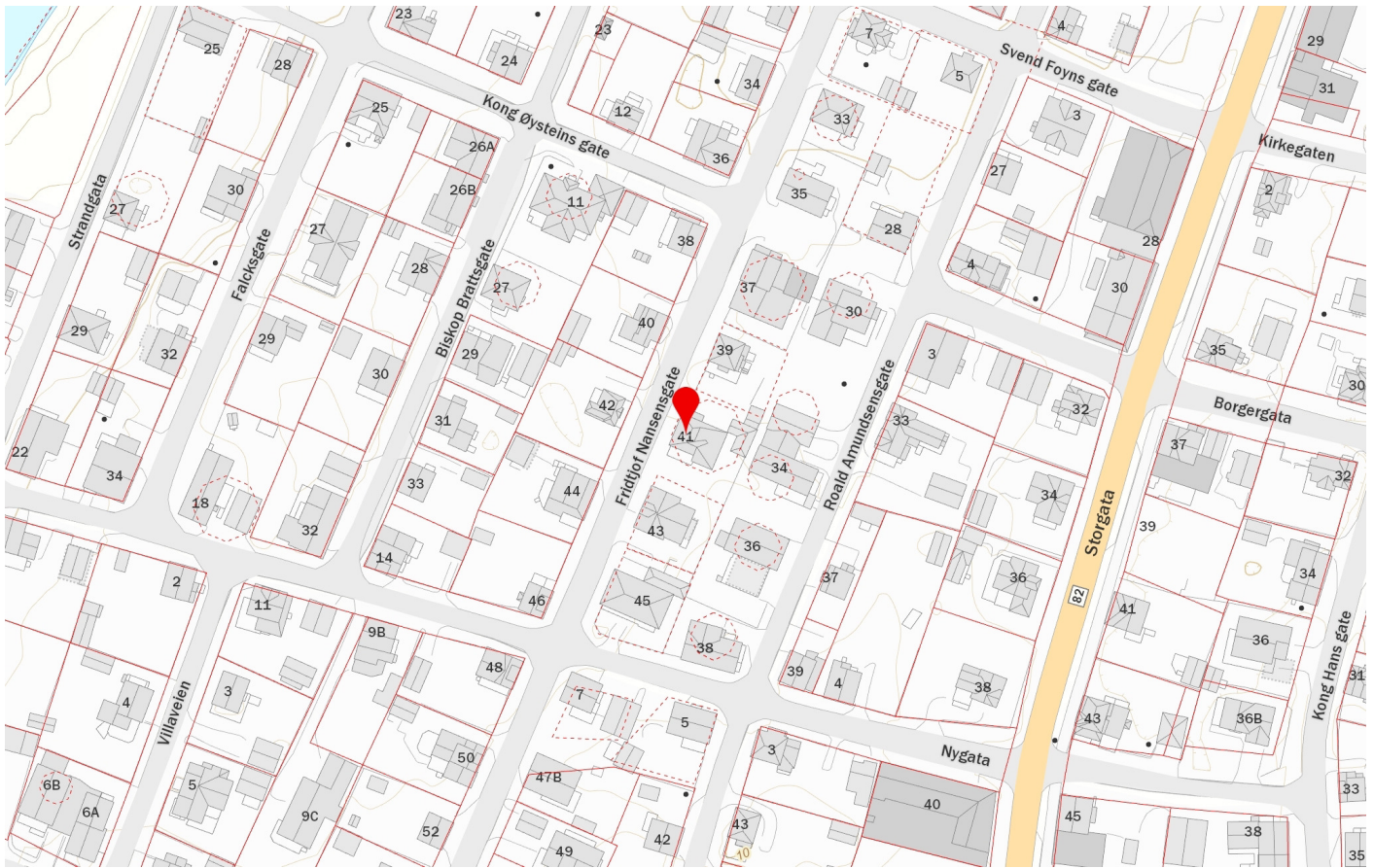
 Coop Prix Andenes	0.5 km
 Apoteket Neptun	0.2 km
 Andenes Vinmonopol	0.6 km
 Bunnpris Storgata	0.4 km
Coop Prix Andenes	0.5 km
 Narvesen Andenes	0.6 km
 Shell Andreassen	1.3 km

DEMOGRAFI (Andenes 3 grunnkrets)

- 35% er gift
- 31% er barnefamilier
- 19% har høyskoleutdanning
- 36% har inntekt over 300.000
- 86% eier sin egen bolig
- 8% eier hytte
- 84% har bolig på over 120 kvm
- 89% bor i enebolig
- 42% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Andenes 3 grunnkrets)





VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 46 Bnr. 10**
Kommune: **1871 ANDØY**
Adresse: **Bråten, Fridtjof Nansensgt. 41 8480 ANDENES**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 825 000

LÅNEVERDI:

Kr 700 000

Eiet bolig

Bruksareal
(BRA):

141,0 m²

AREAL, P-ROM:

108,0 m²

Dato befaring:

31.10.2017

Rapportdato:

03.11.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Ingeniør Jarle Bergheim
Postboks 185
8483 Andenes
76142312, fax 76142485
Org.nr: 991 865 616

Sertifisert takstmann

Jarle Bergheim



**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 befaringdagen. 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 verdisetning 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	825 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	700 000

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:

Boligeiendom med god og sentral beliggenhet .

Markedet for salg av eiendommer på Andenes har tatt seg jevnt opp de siste årene. Det er spesielt stor etterspørsel etter brukte boliger i selve sentrum av middels prisklasse.

Etter at Stortinget i høst vedtok å legge ned Andøya Flystasjon om 6-7 år, har det vært en markant nedgang i boligsalget, spesielt på Andenes. Det kan imidlertid ikke registreres nevneverdig prisnedgang.

Vedtaket om nedleggelse kan bli omgjort i løpet av året , samtidig som det både i privat og offentlig regi arbeides med store prosjekt som kan skape mange arbeidsplasser. Forventet nedgang i prisene kan ende med det motsatte.

Det er ingen byggeklare tomter i attraktive områder på Andenes.

I fradrag for elde og utidsmessighet er det også tatt med avvik i forhold til dagens byggeforskrifter . Dette gjelder i hovedsak svak isolering , universell utforming , luftveksling o.l.
Innredet rom i kjeller mangler forskriftsmessig rømmingsvei gjennom vindu.

Tomteprisen er redusert tilsvarende kostnader for å fjerne garasje og uthus sammen med annet avfall .

Ligger i Andenes sentrum . Kort vei til skoler , butikker , barnehage og havneområdet. 10 - 15 min. gangtid til i kommuneadministrasjon , idrettsanlegg og idrettshall.

Tomta er opparbeidet med plen og beplantet med trær.
Gruset innkjørsel . Parkering langs gate og i innkjørsel.
Ved besiktning var det snø på bakken.

Bebyggelsen består av enebolig . Frittliggende garasje/uthus har falt sammen og må fjernes fra tomta. Beskrives ikke som egen bygning.

Opprinnelig bolig er sannsynligvis bygget i perioden 1950 - 1955. Tilbygg og renovering i perioden 2011 - 2013.
Mye av overflatene er fra denne perioden , også bordkle og takteking.
Gulvene i gammel del og dels vegger , er skjeve med avvik i horisontal- og vertikalplan utover vanlig standard.
Bad og kjøkken med innredninger er i bra stand. Flere lekkasjer er registrert gjennom yttertaket.

Ytterveggene skal være tilleggsisolerte , men tykkelse og kvalitet er uklart i gammel del. Tilbygg antas å være bygget med 15 cm. isolasjon i yttervegger og ca. 20 - 25 cm. i gulv og tak.

Selv om boligen er utbygget og renoverert for bare 5-6 år siden , er det en del uferdige håndverksmessige detaljer .

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokatene Enoksen og Steiro v/Gard Rødsand Kvernø Tlf.: 76113600
----------------------	---

Besiktigelse, tilstede

Dato: 31.10.2017	- Jarle Bergheim Takstmann Tlf.: 76142312 - Gøran Åberg leieboer Tlf.: 40510732
-------------------------	--

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart EDR
Andre dok./kilder:	Eier

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	utskrift eiendomsdata.no	10.08.2017	
2	Fasadebilder	31.10.2017	
3	Grunnkart	31.10.2017	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 46 Bnr. 10
Hjemmelshaver:	Inger Johanne Wikhaug
Tomt:	Eiet tomt. Areal 255 m ² Tomt er ikke registrert oppmålt på eiendomsdata.no
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	ja
Vann:	ja
Avløp:	ja
Regulering:	ja , sentrumsplan
Kommuneplan:	kommuneplanens arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 000 Avgift beregnet av takstmannen inkl. eiendomsskatt
Kjøpesum:	Kr 170 000 År/dato: 1988

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 8 000
Kommentar:	Polisen ble ikke fremlagt. Premie beregnet av takstmannen.

4. Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Bygningsdata

Byggeår:	1953. Byggeår antatt
Anvendelse:	Boligen er utleid .

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Eiet bolig

Utvendig

Boligen kan opprinnelig være delvis bygget med en slags "lemmesystem" . I forbindelse med tilbygg er hele huset tilleggsisolert med nytt bordkle. Malt bordkle er litt malingsslitt mot sør og vest. Vinduer med 2 lag isolerglass av litt forskjellig kvalitet og alder. Noen vinduer , verandadør og ytterdør er ganske nye. Ytterdør kan ikke lukkes uten å låses. Alle vinduer må males utvendig , spesielt mot sør og vest. Hengsler og lukkemekanismer på vinduer og ytterdører bør justeres og smøres. En form for valmet tak som er tekket med stålplater og papp , men ikke i henhold tiltegning. Det er registrert lekkasjer flere steder . Også i soverom som er del av nytt tilbygg. Det kan ikke registreres spesielle områder hvor vannet kommer inn, men det er generelt uheldig å ha to typer taktekke . Lite fall på noen områder tilsier at hele taket burde vært tekket med papp eller folie.

Støpt og pusset grunnmur. Kryprom under tilbygg , fundamentert på søyler. Murte søyler for hagegjerde mot gate , men ikke montert mellomliggende treverk. Jernport i innkjørsel.

Vann og avløp fungerer normalt , men det registreres at bunnledning er gammel . Utvendig stikkledning kan også være av eldre dato. Rekkverk på terrasse er skadet , sannsynligvis av sterk vind. Terrassen krever generelt noe vedlikehold.

Innvendig

I forbindelse med renovering er det lagt laminat på de fleste gulvene. Flis på bad og noe vinyl. Store ujevnheter på gulv i stue har gjort at laminatet har knekket i sammenføyningene mange steder.

I stue malt brystningspanel, panel i hellengde og malt tapet. Baderomsplater på badet i 1. etg. Malte veggplater i tilbygg. Flere andre rom er veggene fornyet med malte plater.

Standard malte himlingsplater , plankett og malerpapp. Rupanel i kjeller. Lakket trepanel på vegger i oppholdsrom i kjeller.

I uinnredet kjeller er pusset betonggulv og ubehandlede murte vegger. Gulvet i kjeller er ikke isolert. Utførelsen i kjellerstue er ukjent.

Bad i kjeller er dårlig. Vinylbelegg på gulvet er ikke klemt i sluken og derfor ikke tett. Sterk kloakkluft kan skyldes tørre vannlås da kjelleren er lite i bruk.

Kjøkkeninnredning synes å være fra 1990-tallet og er i god stand. Hvitmalte profilerte fronter . Noen benkeseksjoner med ventilater og integrert koketopp fra ca. 2013. Hvit baderomsinnredning med benk, skap og speil.

Bad i 1. etg. med dusjkabinett , WC og servant. Bad i kjeller med badekar , WC og servant.

Hovedoppvarming er luftvarmepumpe. Fyringsovn i stue. Teglpipeline med røykrør og

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

	<p>lufteør. Det registreres avvik i forhold til brannforskrifter. Anbefaler kontroll av pipe og ildsted. Mulighet for vanlig elektrisk oppvarming i begrenset grad. Leieboer opplyser at sikringer blir ofte utslått. Det registreres løse ledninger og feil med brytere. Anbefaler kontroll av elektrisk anlegg og utbedring. Elektrisk anlegg skal dokumenteres med samsvarserklæring ved salg.</p> <p>Luke til kaldloft er kledd igjen. Derfor ingen mulighet til inspeksjon. Bod med inngang fra stue var fullt av løsøre og kunne ikke besiktiges. Kledning på vegger og himling, men usikkert hvordan den er isolert.</p>
--	---

Kommentar

Standard:	Selv om det er foretatt utbygging med renovering er håndverksmessige arbeider av varierende kvalitet. Kjøkken- og baderomsinnredning er i god stand.
Vedlikehold:	Manglende vedlikehold, både inn og utvendig. Det største avviket er at det er lekkasje gjennom yttertak, samt at det er kostnader forbundet med å fjerne gammelt uthus/garasje.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	53	47	18	29	gammelt vaskerom, trapperom/gang, oppholdsrom., bod/lagerrom Takhøyde oppholdsrom 2,05 m. Vindu tilfredsstillende ikke krav til rømmingsvei.
1. etg.	105	94	90	4	Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, entré, trapperom
Sum bygning	158	141	108	33	

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

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Trapperom/gang, oppholdsrom.	Gammelt vaskerom, bod/lagerrom
1. etg.	Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, entré, trapperom	

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	12 000	
	Forsikring:	8 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	8 000	
	Sum kostnader Kr:		28 000

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 skjønnsmessig 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	2 210 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 050 000

Teknisk verdi bygninger: 1 160 000

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: 75 000

6. Underskrift

03.11.2017

.....
Jarle Bergheim

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



Budskjema

For eiendommen:

Adresse:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

Jeg/vi legger herved inn et bud på kroner:

+ omkostninger.

Budet er gyldig til den:

Klokken:

Under henvisning til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

Ønsket overtakelsestidspunkt:

Dato:

Eventuelle forbehold:

Jeg bekrefter å ha lest forbrukerinformasjon om budgivning i denne salgsoppgave samt hele salgsoppgaven og godtar betingelsene.

Budgiver 1:

Budgiver 2:

Personnummer

Personnummer

Adresse:

Adresse:

E-post:

E-post:

Tlf.nr.:

Tlf.nr.:

Underskrift

Underskrift:

Dato:

Dato:

Finansiering

Følgende långiver kan gi opplysninger om min/vår finansiering:

Kontaktperson:

telefonnummer:

e-postadresse:

ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Advokatene Enoksen & Steiro AS
Postboks 53 | 8401 Sortland
Telefon 76 11 36 00 | Faks 76 11 36 01
www.enoksensteiro.no



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS