



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Ideell andel (1/2) av enebolig og garasje
450 000,-



Kjøkken

(1/2) av Øvraveien 42

Prisantydning:	450 000,-
Verditakst:	900 000,-
Låneverdi:	760 000,-
Byggeår	1950

Ligningsverdi	
Primærbolig:	343 921,-
Sekundærbolig:	962 977,-

Bebbyggelsen:	Enebolig og garasje
Enebolig:	
P-rom	67 m ²
Bruksareal:	90 m ²
Bruttoareal:	103 m ²
Salgsoppgave av:	22.03.2017

Tomteareal:	1 195 m ²
-------------	----------------------

Eiendomstype:	Boligeiendom
---------------	--------------







Viktig informasjon

Eiendom

Ideell andel (1/2) av Enebolig og garasje

Eiendomsbetegnelse

Gnr 4, bnr. 102 i Sortland kommune

Eiere

Einar Johan Nilsen 1/2

Grete Marie Olsen 1/2

Prisantydning

kr 450 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 %

av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kroner 525,-.

Samlede omkostninger utgjør kroner 11 775,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Selveier

Standard

Eldre standard

Uteområdet

Svakt skrånende tomt. Fritt beliggende med god utsikt.

Innhold

Kjeller:

Gang/trappoppgang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6

Ikke måleverdige arealer i kjeller er ikke medregnet. Rom definert ut i fra dagens anvendelse.

1. etasje:

Stue, kjøkken, trappegang, gang/trappoppgang, dusj/wc.

2. etasje:

Gang/trappoppgang, soverom, soverom 2, soverom 3.

Bebyggelsen

Enebolig og garasje

Arealbeskrivelse

BTA: 103 m²

BRA: 90 m²

P-rom: 67 m²

Garasje/verksted

BTA: 120 m²

BRA: 113 m²

S-rom: 113 m²

Byggeår

1950

Antall soverom

3

Parkering

I garasje og på gårdsplass.

Adkomst

Grei adkomst fra offentlig vei

Byggemåte

Utvendig

GENERELT:

Bygningsmessige skader som følge av elde, slitasje og manglende vedlikehold.

YTTERVEGGER:

Murte/støpte yttervegger i kjeller. Forøvrig bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

FUNDAMENTER/GULV PÅ GRUNNEN:

Murte/støpte vegger og gulv.

YTTERTAK:

Saltak og pulttak, tekket med korrugerte stålplater.

PIPE:

Teglpipeline, en del forvitringsskader over tak.

YTTERDØRER/PORTER/VINDUER:

Karmer og rammer av tre. Noe isolerglass, forøvrig enkle og doble glass.

UTVENDIGE TRAPPER/BALKONGER/

TERRASSER:

Tre, støp.

Innvendig

GENERELT:

Bygningsmessige skader som følge av elde, slitasje og manglende vedlikehold.

ETASJESKILLERE:

Trebjellag.

INNVENDIGE SKILLEVEGGER:

Mur/tre.

INNVENDIGE DØRER:

Tre.

OPPVARMING/ILDSTEDER:

Fyringsovn i stue.

INNREDNINGER:

Kjøkkeninnredning og garderober fra byggeår. Baderomsinnredning fra. ca. 1970.

ELEKTRISK ANLEGG:

1950/1970. Krussikringer, 35 A hovedsikring.

VÅTROM/SANITÆRUTSTYR:

Fra 1970. Ikke forskriftsmessig utførelse.

OVERFLATER GULV:

Laminat, vinyl, støpte flater.

OVERFLATER VEGGER:

Malte plater, tapet, pussede flater.

OVERFLATE HIMLINGER:

Malte plater.

KJELLER/KRYPPROM:

Fukt, mugg, råte i kjeller.

KALDLOFT:

Ikke inspeksjonsmulighet

Oppvarming

Fyringsovn i stue ellers elektrisk oppvarming

Eieform tomt

Eiet tomt på ca. 1 195 m²

Energimerking

G

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 343 921,-

Sekundærbolig kroner 962 977,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av takstmann til kr. 5 600,- per år.

Ut over kommunale avgifter kommer kostnader til forsikring

angitt av takstmann til kr. 6 000,- 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.

Viktig informasjon

Vei, vann, avløp

Tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

Regulering/Offentlige planer

Regulert område

Konsesjon

Nei

Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen

Meglers vederlag

Meglers 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

HEFTELSE:

08.01.1925: Skjøte

Rettighetshaver: Strand Peders barn

18.02.1926: Skjøte

Rettighetshaver: Iversen Harald og Ingvald

07.10.1946: Festekontrakt



Garasje



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.

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.

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 innkommet 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 fraflytte 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.

HEFTELSE/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.

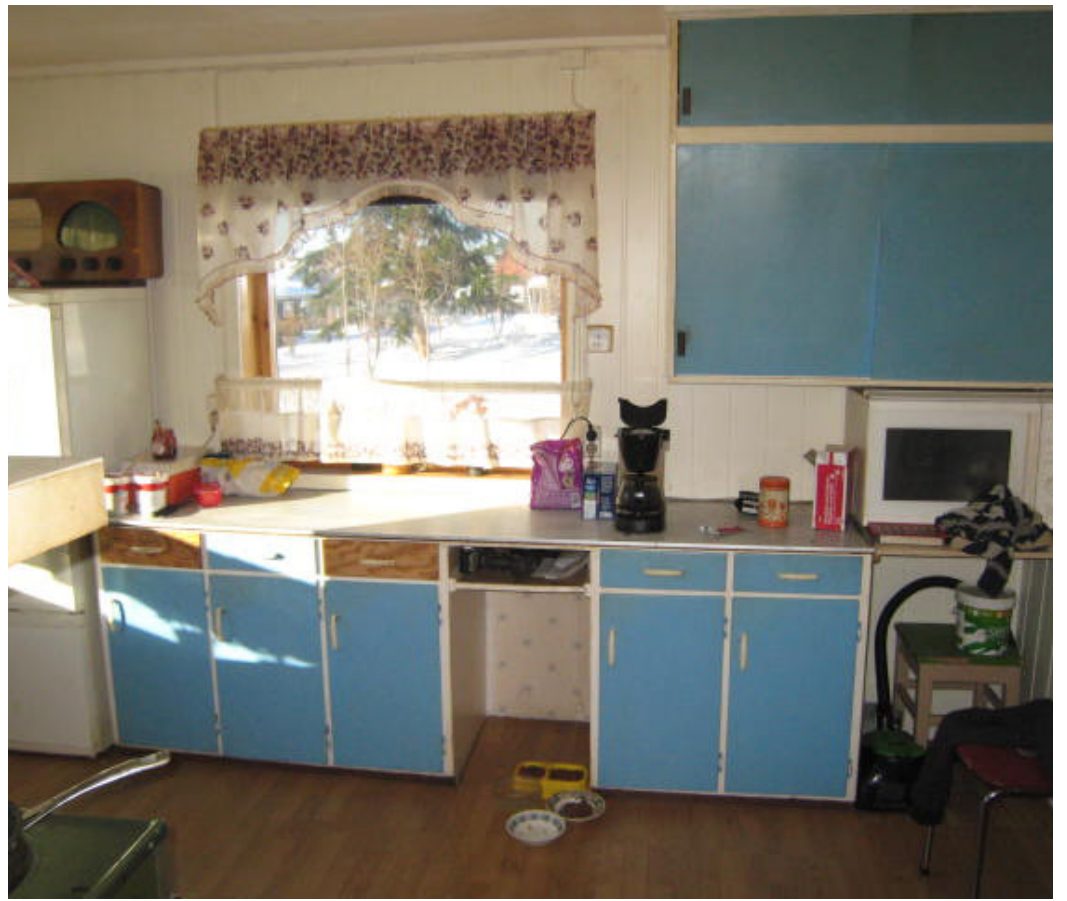
BUDGIVNING

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.





TILHØRIGHET

Kommune	Sortland
Grunnkrets	Sigerfjord
Kirkesogn	Sortland




STEDER I NÆRHETEN

Osvoll	4.4 km
Strand	7.6 km
Selnes	9.4 km
Sortland kirke	9.8 km





SKOLER, BARNEHAGER

Sigerfjord skole (1-7 kl.)	0.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	10.3 km
Sortland videregående skole	10.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	18.5 km
Sigerfjord barnehage (1-5 år)	3.2 km
Strand barnehage (1-5 år)	10 km
Granbuska barnehage (0-6 år)	10 km

TRANSPORT

 Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	111.2 km
 Stokmarknes lufthavn Skagen	31.7 km
 Sigerfjord sk.	0.4 km

SPORT

 Sigerfjord grusbane	0.2 km
 Vesterålen Golfkubb	2.4 km
 AthleticNOR	9.9 km
 Stamina HOT Sortland	10.2 km

VARER/TJENESTER

 Skibsgården Senter	10.2 km
 Sortland Storsenter	10.8 km
 Ica Supermarked Sortland	10.4 km
 Sortland apotek	10.4 km
 Sortland Vinmonopol	10.4 km
 Coop Prix Strand	7.2 km
 Rema 1000 Sortland	9.3 km
 Sortland Camping & Motell	9.3 km
 Mix Handleriet Skibsgården	10.3 km
 Esso Sigerfjord	3.1 km
 Circle K Sortland	9.5 km

DEMOGRAFI (Sigerfjord grunnkrets)

28%	er gift
32%	er barnefamilier
25%	har høyskoleutdanning
37%	har inntekt over 300.000
77%	eier sin egen bolig
6%	eier hytte
54%	har bolig på over 120 kvm
34%	av boligene er nyere enn 20 år
92%	bor i enebolig
42%	av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Sigerfjord grunnkrets)





VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 4 Bnr. 102**
Kommune: **1870 SORTLAND**
Adresse: **Øvraveien 42, 8406 SORTLAND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 900 000

LÅNEVERDI:

Kr 760 000

**Eiet bolig
Garasje/verksted**

Bruksareal
(BRA):
90,0 m²
113,0 m²

AREAL, P-ROM:
67,0 m²

Dato befaring:
Rapportdato:

28.02.2017
10.03.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Ingeniør Tor H. Solheim
Postboks 319
8401 Sortland

Arnulf Olsen AS
Autorisert takstfirma

Org.nr: 974242079 MVA

Sertifisert takstmann
Tor Harald Solheim



**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	900 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	760 000



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:

Ved fastsettelse av takstverdier er eiendommens generelle tilstand vurdert og hensyntatt. Jmf. også det som er anført under "Andre forhold".

Bygninger er preget av utidsmessighet, elde, slitasje og manglende vedlikehold. Betydelige påkostninger/omkostninger må påregnes. Det er tatt hensyn til beliggenhet, marked og kurans ved ansettelsen av markedsverdien.

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i boligområde i tettstedet Sigerfjord. Kort vei til Sortland sentrum (regionsenter i Vesterålen) og skole, barnehage, servicetilbud og kommunikasjoner.

TOMTEN:

Svakt skrånende tomt, fritt beliggende, god utsikt. Kort vei til friluftsområder på sjø og land. Mest sannsynlig noe opparbeidet, men snødekket ved befaringen. Grei avkjørsel og biloppstillingsplass.

BEBYGGELSEN:

Eiendommen er bebygget med garasje/verkstedbygg og bolighus. Det har ikke vært næringsmessig virksomhet på eiendommen på mange år. Bygningsmassen bærer generelt preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold.

STANDARD:

Enkel boligstandard og utførelse som gjenspeiler byggeskikk fra tiden da boligen var oppført. Garasje/verkstedbygg i enkel bygningsmessig utførelse. Eiendommen er vurdert visuelt i den stand den fremstod på besiktigelsesdagen. Dersom man ønsker en nærmere teknisk gjennomgang med tanke på tilstand anbefales tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

ANDRE FORHOLD:

Mindre arealavvik (bygning) kan forekomme i taksten. Areal er avrundet.

Det tas forbehold om arealfeil i kartgrunnlaget.

Eventuelle servitutter/heftelser på eiendommen er ikke hensyntatt i vurdering av verdi.

Det understrekes at det i denne takst 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 eller boligsalgsrapport på eiendommen. Dette anbefales spesielt ved omsetning av eiendommer. Angitte opplysninger er gitt av en av hjemmelshaverne. I følge hjemmelshaver foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokumentet. Det fremgår av opplysninger fra Eiendomsdata.no at eiendommen nå er eiet med to hjemmelshavere. Dette er lagt til grunn i verdivurderingen. Bygningene er for tiden ikke forsikret i flg. hjemmelshaver.



3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokatene Enoksen & Steiro v/Gard Rødsand Kvernmo Tlf.: 76 11 36 00
----------------------	--

Besiktigelse, tilstede

Dato: 28.02.2017	- Einar J. Nilsen Hjemmelshaver 1/2 Tlf.: 414 63 186 - Ingeniør Tor Harald Solheim Takstmann Tlf.: Mobil : 992 48 099
-------------------------	--

Dokumentkontroll

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

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	
2	Situasjonskart	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 4 Bnr. 102
Hjemmelshaver:	Einar Johan Nilsen 1/2 Grete Marie Olsen 1/2
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 195 m ² I hht Eiendomsdata.no
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonspliktig
Vann:	Tilknyttet kommunalt vannverk. (Opplysninger gitt av eier/eiers representant.)
Avløp:	Tilknyttet kommunalt avløp. (Opplysninger gitt av eier/eiers representant.)
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Opplysninger forelå ikke ved befaringen.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 5 600 Opplysninger fra eier.
Kjøpesum:	År/dato: 14.04.2008 Skifteoppgjør
Andre opplysninger:	I hht Eiendomsdata.no er tomten eiet tomt.

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 6 000
Kommentar:	Bygningen er ikke forsikret i flg. Einar J. Nilsen. "Normalt" premiebeløp er stipulert.

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	Det foreligger ingen opplysninger.
Skattetakst:	Det foreligger ingen opplysninger.

4. Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Bygningsdata

Byggeår:	1950. Ca. byggeår i flg. hjemmelshaver.
Tilbygd:	Ca. 1970

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Eiet bolig

Utvendig

GENERELT:

Bygningsmessige skader som følge av elde, slitasje og manglende vedlikehold.

YTTERVEGGER:

Murte/støpte yttervegger i kjeller. Forøvrig bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

FUNDAMENTER/GULV PÅ GRUNNEN:

Murte/støpte vegger og gulv.

YTTERTAK:

Saltak og pulttak, tekket med korrugerte stålplater.

PIPE:

Teglpipeline, en del forvitringsskader over tak.

YTTERDØRER/PORTER/VINDUER:

Karmer og rammer av tre. Noe isolerglass, forøvrig enkle og doble glass.

UTVENDIGE TRAPPER/BALKONGER/TERRASSER:

Tre, støp.

Innvendig

GENERELT:

Bygningsmessige skader som følge av elde, slitasje og manglende vedlikehold.

ETASJESKILLERE:

Trebjelkelag.

INNVENDIGE SKILLEVEGGER:

Mur/tre.

INNVENDIGE DØRER:

Tre.

OPPVARMING/ILDSTEDER:

Fyringsovn i stue.

INNREDNINGER:



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

	<p>Kjøkkeninnredning og garderober fra byggeår. Baderomsinnredning fra ca. 1970.</p> <p>ELEKTRISK ANLEGG: 1950/1970. Krussikringer, 35 A hovedsikring.</p> <p>VÅTROM/SANITÆRUTSTYR: Fra 1970. Ikke forskriftsmessig utførelse.</p> <p>OVERFLATER GULV: Laminat, vinyl, støpte flater.</p> <p>OVERFLATER VEGGER: Malte plater, tapet, pussede flater.</p> <p>OVERFLATE HIMLINGER: Malte plater.</p> <p>KJELLER/KRYPROM: Fukt, mugg, råte i kjeller.</p> <p>KALDLOFT: Ikke inspeksjonsmulighet.</p>
--	--

Kommentar

Standard:	Nøktern boligstandard som gjenspeiler byggeår.
Vedlikehold:	Bygningen bærer preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Betydelige påkostninger må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	32	27	4	23	Gang/trappoppgang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6 Ikke måleverdige arealer i kjeller er ikke medregnet. Rom definert ut i fra dagens anvendelse.
1. etasje	44	38	38		Stue, kjøkken, trappegang, gang/trappoppgang, dusj/wc
Loft	27	25	25		Gang/trappoppgang, soverom, soverom 2, soverom 3
Sum bygning	103	90	67	23	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Gang/trappoppgang	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6
1. etasje	Stue, kjøkken, trappegang, gang/trappoppgang, dusj/wc	
Loft	Gang/trappoppgang, soverom, soverom 2, soverom 3	



Garasje/verksted

Bygningsdata

Byggeår:	1983. (antatt byggeår i hht eier)
-----------------	-----------------------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Garasje/verksted	Utvendig Støpt gulv, vegger i bindingsverk, utvendig bordkledning, innvendig stålplatekledning. Bølgeblekk på tak. El.opplegg for verksteddrift.
-------------------------	---

Kommentar

Standard:	Enkel standard
Vedlikehold:	Bygningen bærer preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Noe påkostninger må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	120	113		113	Garasje, verksted
Sum bygning	120	113		113	

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

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje, verksted



5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 600	
	Forsikring:	6 000	
	Administrasjon og div.:	1 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		

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	2 130 000
Garasje/verksted	960 000
Sum normale byggekostnader:	3 090 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 500 000
Teknisk verdi bygninger:	1 590 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad 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: **500 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **2 090 000**

6. Underskrift

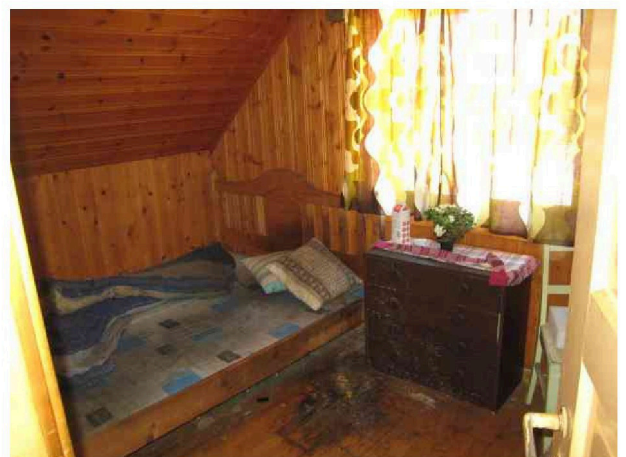
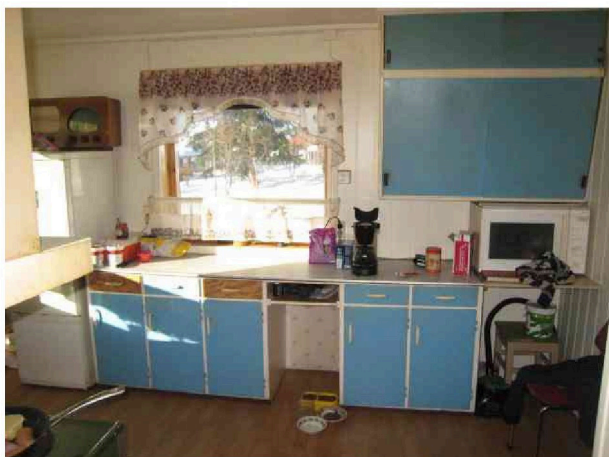
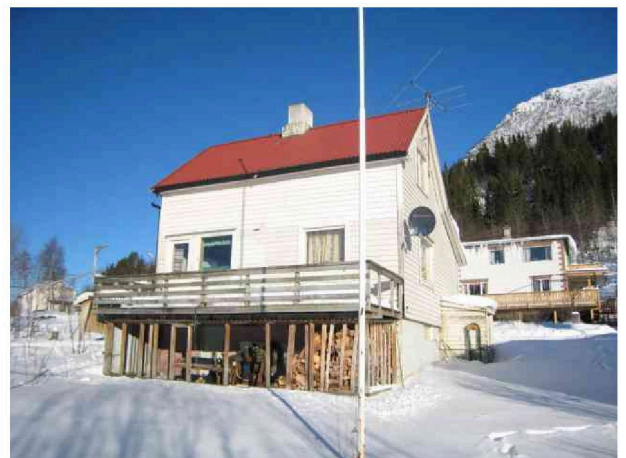
Sortland, 10.03.2017

Ingeniør Tor Harald Solheim

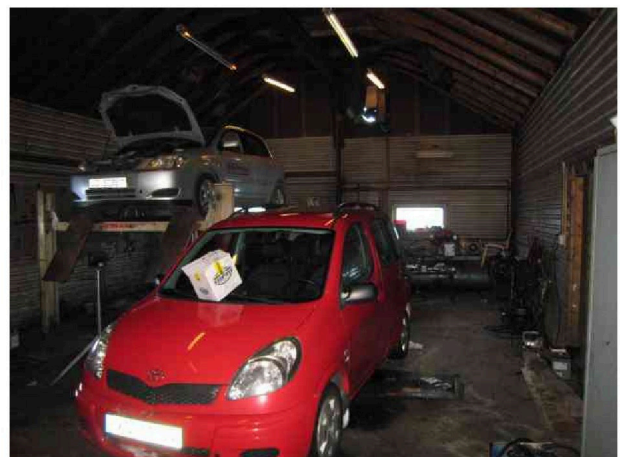
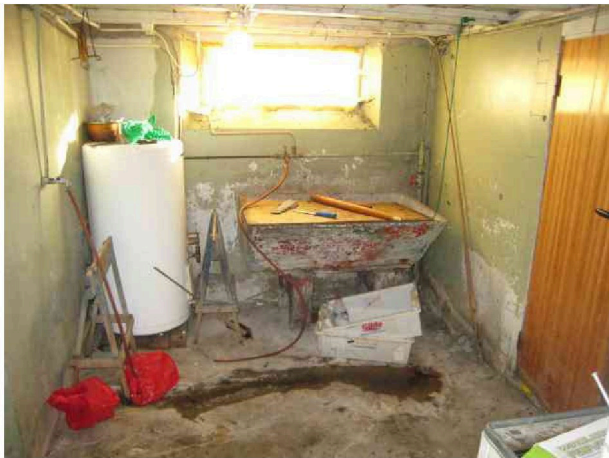
Tlf. 992 48 099

E-post: post@tor-solheim.no

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



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



Matrikkel: Gnr. 4 Bnr. 102
Kommune: SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Øvraveien 42, 8406 SORTLAND

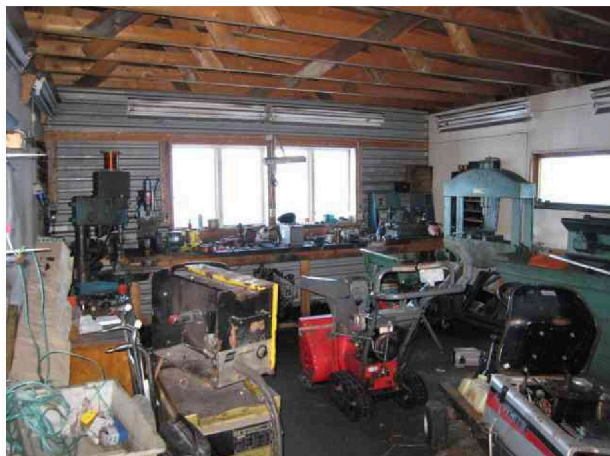
Ingeniør Tor H. Solheim
Postboks 319
8401 Sortland



Arnulf Olsen AS
Autorisert takstfirma

Org.nr: 974242079 MVA

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