

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 17: Bnr 302**
Kommune: **1867 BØ (N.) KOMMUNE**
Adresse: **Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN**



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROU:

Enebolig:	181 m ²	136 m ²
Tørkesjå:	20 m ²	0 m ²
M.fl.		

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 150 000

LÅNEVERDI:

KR. 127 500

Utskriftsdato: 18.12.2017 Oppdrag nr: 12616
Dato befaring: 07.12.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

PJ Takst og bygg, Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78
Organisasjonsnr: 912 178 498

Sertifisert takstmann:

Pål Juliussen
Telefon: 469 16 178
E-post: paal@aslethomassen.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



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 befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger 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.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	150 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	127 500

Markedsvurdering

Fungerende marked.

Eldre enebolig med tilleggsbygg. Relativt sentral plassering. En god del etterslep på vedlikehold, samt større skade etter vannlekkasje. Kjøper må regne med store kostnader for å få boligen opp på et beboelig nivå.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Wold AS
Takstmann:	Pål Juliussen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.12.2017. - Inger Iversen. Kontaktperson. Tlf. 911 11 921 - Pål Juliussen. Ingeniør/Takstmann MNTF. Tlf. 469 16 178

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	09.11.2012 Type: Annet Ifølge Eiendomsdata.no.
Beliggenhet:	Eiendommen har beliggenhet på Steine i Bø. Kort vei til barneskole og barnehage. Kort vei også til butikker. Til kommunens administrative sentrum Straume, er det ca 10 km. Fine turmuligheter i nærområdet.
Bebyggelsen:	I tillegg til selve boligen, er det en eldre fjøs og en tørkesjå på tomten. Det er også en eldre garasje på andre siden av hovedveien. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger.
Standard:	I utgangspunktet nøktern, men en vannskade trekker ned.
Om tomten:	Svakt skrånende tomt, skrår ned mot hovedveien. Noe beplantning. Tomten var dekket med snø på befaringen, så noen nøyaktig beskrivelse gis ikke. Flaggstang montert.
Adkomstvei:	Adkomst fra offentlig vei, via privat vei på naboeiendom. Det foreligger ingen skriftlig veirett, etter det kontaktperson kjenner til. Utgifter til brøyting deles mellom naboer.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Alle opplysninger er gitt av kontaktperson, da takstmann ikke har klart å komme i kontakt med hjemmelshaver.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ (N.) Gnr: 17 Bnr: 302
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 208,8 m ² Arealkilde: I følge eiendomsdata. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Hjemmelshaver:	Erling Anton Iversen og Ketil Iversen med en 1/2-part hver.
Adresse:	Bøveien 403, 8470 Bø i Vesterålen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	30.11.2017	Kun digitalt vedlegg	Innhentet	4	Ja
Nærkart (flyfoto)	04.12.2017		Innhentet	1	Ja
Eiendomsdata.no	04.12.2017		Innhentet	2	Ja
Kontaktperson					
Statens Kartverk	30.11.2017		Innhentet	2	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Type: Fullverdi. Arlig premie: Kr. 10 536. Ikke kjent om det omfatter alle bygg.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1922 Kilde: Ifølge kontaktperson

Anvendelse: Boligen står tom

Tilbygg mot nordøst, ukjent årstall

Kommentar

Standard: Nøktern
Vedlikehold: Stort etterslep

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	54	45		45	
1. etasje	80	76	76		
Loft	63	60	60		
Sum bygning:	197	181	136	45	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		5 boder/kjellerrom
1. etasje	Vindfang, gang 1, gang 2, stue, kjøkken, bad, wc	
Loft	Gang 1, gang 2, 4 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

Eldre enebolig, i utgangspunktet med nøktern standard. En større vannskade trekker mye ned. 1. etg har gjennomgått noe oppussing, og loft er delvis oppusset. Vannskaden medfører at oppusset del av 1. etg uansett må rives.

Det var såpass mange feil og mangler at takstmann trolig ikke har klart å beskrive alt i denne taksten. Med få unntak er rommene enten skadet, uferdig eller av en generell dårlig kvalitet/standard, og må derfor utbedres.

Kjøper må regne med relativt store utlegg og mye arbeid for å få boligen opp til beboelig nivå.

Strøm og vann er avstengt.

Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunn ukjent, trolig pukk/stein i byggetomt. Fundamenter etter byggeårets standard.

Drenering

Ukjent. Det er montert grunnmursplast, men den er ikke festet til muren på noe vis. Det medfører at vann og snø lett trenger inn mellom grunnmursplast og mur.

Gulv på grunn

I ødste del betongplate på mark, trolig ikke plast i grunnen.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 48 91 61 78



Kjellerrom



Kjellerrom

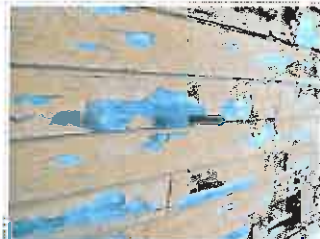
Yttervegger

Kjeller betongvegger, trolig med sparestein. Utvendig pusset og malt, innvendig ubehandlet. Tilbygg står på ringmur. Evt krypprom er ikke inspisert. Maling flasser stedvis av, spesielt på tilbygg.

Resten av huset er det yttervegger i tre, isolasjonsmengde ukjent. Vegger er kledd utvendig med panel (2 vegger) og eternittplater (2 vegger). Maling flasser av på panel, spesielt på tilbygg. Stedvis begynnende råte i panel. Kjøper må påregne bytting av panel. Eternittplater bør også vurderes byttet.



Maling flasser av, både på bordkledning og mur.



Stedvis begynnende råte.

Takkonstruksjoner

A-tak, takstoler trolig i tre. Undertak av trobord, pålagt papp. Taktekke av eternittplater (ser ut som skiferstein). Taket var på befaringen dekket av snø. Tak inspisert kun fra bakkenivå og altan.

En del råte i vindskibord.

Takrenner og nedløp i metall. Til dels store rustskader. Nedløp har "sluppet" takrenne slik at vannet renner utenom.

Rennekroker mangler.

Kjøper må regne med en del kosnader ifm utbedring av takrenner på kort sikt og eventuelt bytting av taktekke på lengre sikt.

Vinduer

Kjeller vinduer med enkelt glass. Alle har så store skader at de bør byttes.

2-lags og koblede vinduer i resten av huset. De fleste har større eller mindre fuktskader, samt andre, større og mindre, skader. Alle trenger vedlikehold, og flere bør byttes. Det gjelder minimum gang 1.etg (punktert), WC, bad, et vindu i stue (glass sprukket) begge soverom mot nordvest og et soverom mot sør.

Et vindu mot sør har utvendig omramming av kryssfiner, noe som er meget uheldig.

Ytterdører og porter

Inngangsdør i teak med smale glassfelt. 1 glass knust, fuktmerker, ingen pakninger. Maling flasser av på foring/lister. Kjøper bør vurdere å bytte dør.

Dør fra stue til balkong med glassfelt (1980). Fuktmerker, terskel trenger vedlikehold. Trenger utvendig vedlikehold. Hengsler er rustet. Utvendig vrider sitter fast. Det er en mulighet for at godt vedlikehold og bytting av enkelt komponenter kan berge denne døra.

Dør fra loftgang til altan med glassfelt. Glass knust. Dør lot seg på befaring ikke lukke, trolig har døren blåst opp og hengsel er blitt vridd. Døren bør byttes.

Enkel boddør til kjeller. Trenger utvendig vedlikehold. Døren hadde på befaring "slått seg" pga fukt, og lot seg ikke lukke.

Gulvsystemer

Etasjeskillere av tre mellom etasjene. Mengde isolasjon ukjent. Gulv i 1.etg tilbygg trolig utført som stubbloftkonstruksjon.

Gulv i 1.et er pålagt belegg, laminat og noe teppe. Malt betong på bad.

Gulv i kjøkken og stue er ødelagt som følge av en lekkasje. Hele konstruksjonen må rives, inkludert takplater i kjeller.

Takstmann kan ikke si i hvor stor grad bjelker er skadet. Dette vil vise seg når gulvet rives. Laminat i gang "reiser seg" i skjøt, trolig pga samme lekkasje.

Merkbart "søkk" i gulv i kjøkken rett innefor åpning til stue.

På loft er det belegg, laminat og noe tregulv. Etasjen har vært under oppussing og en del arbeider gjenstår. To soverom er slått sammen og her er det både belegg og tregulv. Laminat på 2 soverom "reiser seg" i skjøt. Dette kan ha sammenheng med lekkasjen i 1.etg, som har medført stort fuktinnhold i huset over tid. Mindre skader i belegg. Merkbare skjevheter i gulv, men det er å forvente på såpass gamle hus.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Gulv kjøkken, laminat på belegg. Ødelagt av fukt.



Soverom mot nordvest, laminat. Reiser seg noe i skjøt.

Innvendige dører

I kjeller 1 slett foliert og 2 "hjemmelagde" dører i panel. Foliert dør helt ødelagt pga fukt, de 2 andre er fuktskadet, men kan muligens berges.

I 1.etg tynne MDF-dører, en slett foliert og en av tynne plater på treramme. Dør mellom VF og gang lar seg ikke lukke (tar i terskel), løse lister i gang, mangler foring/lister i VF. Dør til WC mangler vrider og har flere hull, dør mellom gang/stue og kjøkken/bad er ødelagt. Dør til kjellernedgang tar i terskel. Dør mellom de 2 gangene tar i gulv.

På loft var alle dørblad fjernet. Åpent mellom de to soverommene mot sørvest.



Dør mellom gang og stue, ødelagt.



Dør mellom kjøkken og bad, skadet.

Overflater på Innvendige vegger

I kjeller betong eller panel. En del fuktskader på panel pga lekkasje, begynnende råte. En god del panel bør rives.

I 1.etg malte tynne trefiberplater, panel, samt en del nye ferdigmalte plater. Tynne, flislignende plater på nedre del av vegg på bad.

Vannskaden har medført skade på plater i hele stua og deler av kjøkkenet. Disse må rives og erstattes med nye. En del uferdig i resten av etasjen. Maling flasser av vegger på WC, flere hull i vegg. Tynne plater på bad løsner. Fuktskade i yttervegg på bad under vindu.

På loft en blanding av panel, tapet, malte tynne plater, malt porøs, og nyere ferdigmalte plater. En del uferdig. Til dels mye skader i porøsplater.



Stue, fuktskader på plater.



Soverom mot sør, delvis kledd med ferdigmalte plater.

Overflater på Innvendig himling

I kjeller asfaltplater/porøsplater. Stort sett hele kjelleren har skader (mugg/sopp) som følge av lekkasjen, og takplater må rives.

I 1.etg for det meste malte tynne trefiberplater, plankett i gang, malte porøsplater/malerpapp i stue. Stygge merker i tak, kjøkken.

På loft veggplater (gang), tynne trefiberplater, malte porøsplater og ferdigmalte takplater.

En del stygge merker i porøsplater.

Trapper og ramper

Utvendig betongtrapp til hovedinngang, rekkverk i metall.

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft, teppe i trinn, trappnese i plast. Rekkverk et kort stykke.

Noe bratt trapp i tre til kjeller. Vond å gå i, spesielt nedover.

Balkonger, terrasser ol.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Balkong i tre mot vest/sørvest, adkomst fra stue. Utført i trematerialer. Deler av rekkverk mangler, trenger vedlikehold. Altan over bad/WC, adkomst fra loftgang. Relativt lavt rekkverk i tre/metall. Det var en del snø på befaringen, så nøyaktig beskrivelse av dekke kan ikke gis. Trolig pappdekke med trelemmer oppå. Uheldig å ha altan over bad pga stor temperaturforskjell inne/ute, med en konstruksjon uten lufting.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe, trolig tegl, trolig fra byggeår. Innvendig pusset og malt. Feieluke i kjeller, en del rust/sotvann. Ikke usannsynlig at den bør byttes.

Pipe er delvis kledd inn i stue. Dette er ifølge forskriften ikke tillatt.

En del merker/hakk i puss på et soverom, loft.

Kjøkkeninnredning

Innredning med slette hvite fronter. Ca 3,8 m benk inkl 89 cm benkebeslag med kum og avrenning. Plass for oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr. 1,5 m overskap. Lavt kjøleskap bygd inn i vegg mot bad.

Generelt en del slitasje. Flere fronter og håndtak mangler. Kjøkkenet er trolig såpass gammelt at deler vil være vanskelig å få tak i. Kjøkkenet må uansett demonteres for å få utbedret vannskade i gulv.

Innen hvitevarer følger med, unntatt muligens kjøleskap bygd inn i vegg.



Innredning.



Kjøleskap bygd inn i vegg.

Innredning og garnityr for våtrom

80 cm benk med vask, 1,6 m overdel med 2 speilskap og speilhylle. Mangler fronter i benk og ene speilskapet. Generell slitasje.

Dusjkabinett. Skyvedører mangler, en sidevegg knust.



Innredning, bad.



Dusjkabinett

Skap og reoler

1 delagt garderobeskap i gang, 1.etg.

VVS-installasjoner, generelt

200 l VV-bereder av eldre årgang i kjeller. Noe irr på koblinger. Deksel til elektrisk kobling er fjernet.

Vannledning til huset er fysisk kuttet 6-7 m fra huset. Det må graves ny grøft inn til huset og legges ny vannledning. Det må også monteres ny utvendig og innvendig stoppekran.

Varme, generelt

Vedovn Jøtul 507 i stue. Resterende via elektrisk fyring.

Luftbehandling, generelt

Lufting via vinduer.

Elkraft, generelt

Virker noe i underkant både mtp kurser og stikk. Sikringsskap på loftgang, krussikringer. Inntaksskap på soverom.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i detalj. På generelt grunnlag anbefales det at en elektriker kontrollerer anlegget.

Annet

Kun kaldt vann til vask på WC.

Et lite rom i kjeller ble ikke inspisert da det var avlåst.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Tørkesjå

Bvgningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Klestørk

Kommentar

Standard: Enkel

Vedlikehold: Etterslep

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	22	20		20	
Sum bygning:	22	20	0	20	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tørkesjå

Bygning, generelt

Tørkesjå i enkel utførelse. Bæres av stolper på betongfundament, evt rett i bakken. Spaltepanel på øverste halvdel, åpent nederste halvdel. Bølgeblikk på tak.

Råte i stolper, til dels mye. Sig i konstruksjonen. Bølgeblikkplater er gjennomrustet flere plasser.

Råte i bærende konstruksjoner gjør at det må regnes med en del arbeider for å unngå at siåen på sikt faller ned.



Sjå innvendig.



Råte i bærende konstruksjoner.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Fjøs

Bygningsdata



Byggeår: 1922 Kilde: Ifølge kontaktperson

Anvendelse: Lager

Kommentar

Standard: Enkel
Vedlikehold: Etterslep

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	37	34		34	
Kjeller					Ikke måleverdig areal
Sum bygning:	37	34	0	34	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		2 boder/lagerom
Kjeller		Gjødselkjeller

Konstruksjoner og Innvendige forhold - Fjøs

Bygning, generelt

Eldre fjøs i tradisjonell utførelse. Areal i gjødselkjeller er ikke regnet med.

Støpt grunnmur, vegger i 1.etg av reisverk i tre. Utvendig kledd med stående bordkledning, bølgeblekk på tak. Tak kun synbart fra bakkenivå.

Glass mangler i begge vindu. En del rust i takplater ved raft. Bordkledning trenger vedlikehold. Noe råte i vindskibord.

Det skal egentlig ikke så mye vedlikehold til for å gjøre fjøsen om til et bra verksted/bod/hobbyrom.



Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Lager/verksted

Kommentar

Standard: Enkel

Vedlikehold: Etterslep

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	64	60		60	
Sum bygning:	64	60	0	60	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje på egen teig på andre siden av hovedveien. Støpt plate på mark, unntatt del mot nord som har gulvbord. Vegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med panel (frontvegg) og eternitt. Taktekke av papp på trobord. Tak kun synfart fra bakkenivå. Dør og 2 store skyveporter i front, åpning uten dør i ene kortveggen. Smøregrav.

Tildels mye oppsprekking og sig i betonggulv. Del av vegg mot sør er helt løs. Skyveporter ble ikke testet, men den ene virker å være presset/blåst inn i bunn.

Garasjen vil, såfremt skyvedørene fungerer, fremdeles være brukbar som garasje/lager, men både sig/sprekkdannelse i gulv, og spesielt løs vegg bør snarest utbedres for å forhindre videre skader.



God plass i garasjen.



Mye oppsprekking/sig i gulv.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78



Beregninger

Årlige kostnader	
Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 83)	Kr. 1 000
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 531)	Kr. 6 368
Forsikring (pr. mnd. Kr. 878)	Kr. 10 536
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 735)	Kr. 8 817
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 475)	Kr. 5 700
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 500)	Kr. 6 000
Sum årlige kostnader	Kr. 38 421

Teknisk verdi bygninger

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 4 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 3 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr. 500 000
Tørkesjå	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 22 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 20 000
Sum teknisk verdi – Tørkesjå	Kr. 2 000
Fjøs	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 370 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 330 000
Sum teknisk verdi – Fjøs	Kr. 40 000
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 480 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 450 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr. 30 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr. 572 000

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.

Tomteverdi: Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: Kr. 872 000

SORTLAND, 18.12.2017


Pål Juliussen
Ingeniør/Takstmann MNTF
Telefon: 469 16 178

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 302
Kommune: 1867 BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Bøveien 403, 8470 BØ I VESTERÅLEN

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78

