

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 30: Bnr 153**  
Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**  
Adresse: **Hognfjordveien 250, 8407 SORTLAND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 1 500 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 1 275 000**

Enebolig:

**186 m<sup>2</sup>**

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**150 m<sup>2</sup>**

Garasje:

**21 m<sup>2</sup>**

**0 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 24.01.2018 Oppdrag nr: 12537

Dato befaring: 24.02.2017

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

Ing./Takstmann Asle Thomassen

Granliveien 1, 8406 SORTLAND

Telefon: 971 49 560

Organisasjonsnr: 980 231 135

**Sertifisert takstmann:**

Ing.Takstmann Asle Thomassen MNTF

Telefon: 971 49 560

E-post: [post@aslethomassen.no](mailto:post@aslethomassen.no)

**Rolle: Uavhengig takstmann**



**NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://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 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.

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

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelesanmerkningene er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger utgis av Informasjonsselskapet Verdi 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 sekundærrrom (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 måleregler.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 275 000

### Markedsvurdering

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Wold AS v/Stian Paulsen
Takstmann:	Asle Thomassen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.02.2017. - Heidi Katarina Isotalus. 1/2 hjemmel. Tlf. 974 32420
	Befaringsdato: 24.02.2017. - Asle Thomassen. Takstmann. Tlf. 97149560

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	08.12.2014 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 900 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger landlig til innerst i Hognfjorden, ca 17 km fra Sortland sentrum. Fra Sortland er det gode kommunikasjonsmuligheter til resten av Vesterålen, og landet for øvrig. Sortland har det meste av det man trenger av offentlige og private tilbud. Rolige omgivelser, kort vei til flott turterreng.
Bebyggelsen:	I tillegg til huset, er det en garasje på tomten. Det er kun et hus i nærheten, ellers er det skog og mark.
Om tomten:	Svakt skrånende tomt ned mot vei. Bra utsyn mot øst, sør og vest. Biloppstillingsplasser på gårds plass ved hus.
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann:	Privat brønn, avtale foreligger.
Tilknytning avløp:	Privat, til septiktank. Forutsettes godkjent.
Andre forhold:	Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, utover det som er nevnt i takstdokumentet. Det er felles bruksrett (sammen med 30/52, Laila Irene Knudsen, Hognfjordveien 248) for vei og brønn. Skriftlig avtale foreligger. Utgifter til vedlikehold er ikke registrert i takst, da disse ikke er av fast karakter.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 30 Bnr: 153
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 749,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge eiendomsdata. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Hjemmelshaver:	Stian Holten Pedersen og Heidi Katariina Isotalus med en 1/2-part hver.
Adresse:	Hognfjordveien 250, 8407 SORTLAND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	17.02.2017	Kun digitalt vedlegg	Innhentet	3	Ja
Eiendomsdata.no	21.02.2017		Innhentet	2	Ja
Eier	24.02.2017				
Statens Kartverk	21.02.2017		Innhentet	3	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 14 000.
Skattetakst:	Ikke oppgitt grunnlag eiendomsskatt.
Ligningsverdi:	Det foreligger ikke ligningstakst på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1981 Kilde: Ifølge hjemmelshaver.
Anvendelse:	Boligen er for tiden ubebodd.
Modernisering:	År: 2017 Innvendig oppgradering, hovedsakelig 1.etg.

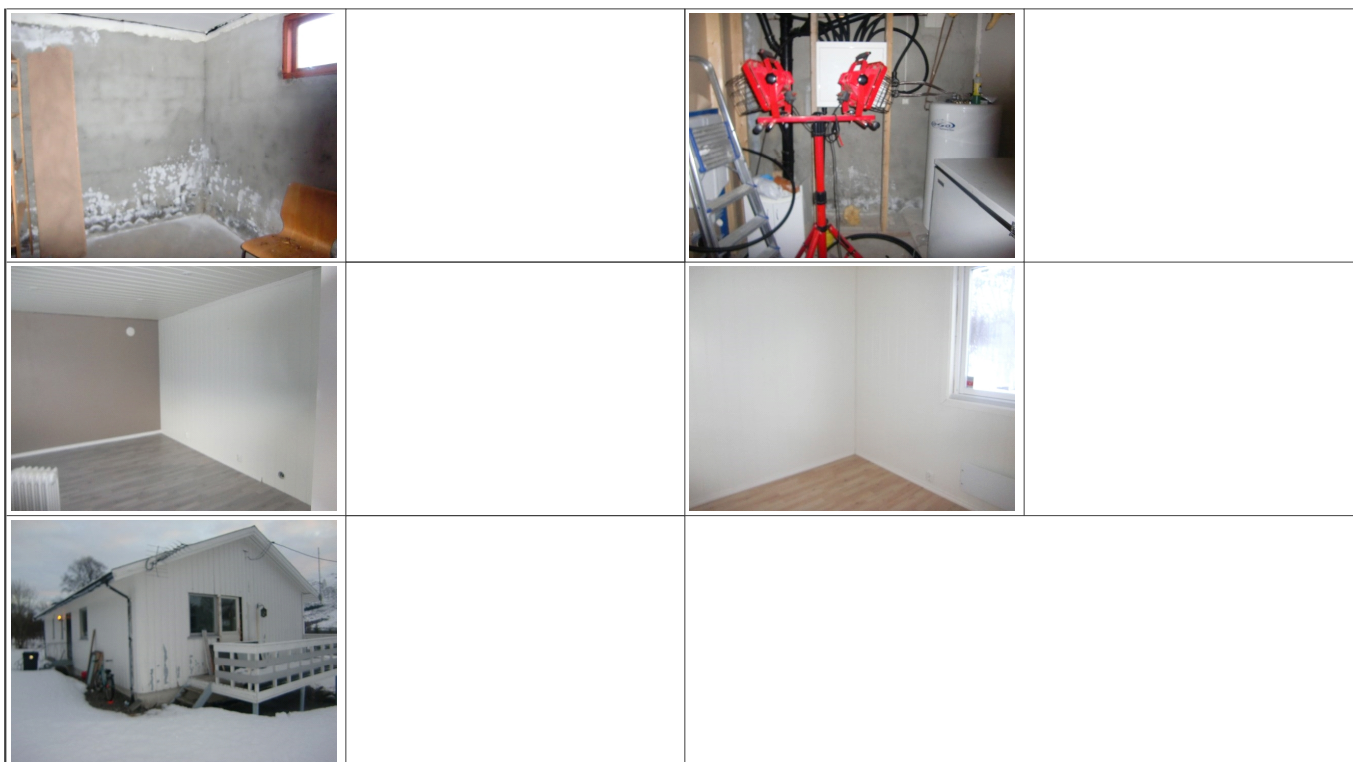
Kommentar	
Standard:	Normal
Vedlikehold:	Noe etterslep

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	103	90	57	33	
1. etasje	103	96	93	3	
Sum bygning:	206	186	150	36	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, gang, 2 soverom	Bod 1, uferdig del (tenkt som bad, badstue, teknisk rom), bod 2
1. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig	
<b>Bygning, generelt</b>	
Tidstypisk enebolig. Boligen gir et tilfredsstillende helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard, hensyntatt boligens alder.	
Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.	



#### Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunn ukjent, trolig pukk i byggegrop. Fundamenter etter byggeårets standard.

#### Drenering

Ukjent. Eldre type grunnmursplast, trolig fra byggeår.

#### Gulv på grunn

Støpt såle i kjeller. Gulv er foret opp i noen rom (kjellerstue, 2 soverom), pålagt sponplater med laminat eller beleg. I resterende er det betong. Skifer rundt pipe i kjellerstue.

Laminat soverom nytt 2016.

Laminat i gang var på befaring i ferd med å legges og skal ferdigstilles før salg.

Gulv i kjellerstue heller fra bærevegg mot yttervegg, ca 3,5 cm over ca 3,5 m. Også andre veien heller det, men i mindre grad. Skifer rundt pipa er limt rett på sponplatene, og har i all hovedsak løsnet.

#### Yttervegger

Kjellervegger av lettklinker, utvendig pusset og malt. For det meste foret ut innvendig (ikke i boder og fremtidig bad/badstue). I 1.etg reisverk etter byggeårets standard, isolert. Utvendig stående bordkledning.

Hull i vegg (bordkledning) i "innhuk", trolig etter rør til gammel varmepumpe.

#### Takkonstruksjoner

A-tak, undertak av trobord, trolig pålagt papp. Taktekke av metallplater. Takrenner og nedløp av plast. deler av renner mangler, trolig grunnet mye isdannelse på tak.

Adkomst til kaldloft via uisolert luke med stige i gang. Undergurt isolert med ca 20 cm Glava. Isolasjonen ligger ikke korrekt, det er store glipper der varm luft slipper ut. Dette er trolig årsaken til isdannelse (istapper) på tak.

Før salg skal eksisterende isolasjon rettes på. Selger planlegger også å tilleggsisolere deler av kaldloft.

Ny takrenne mot nord skal monteres.

Taket var på befaring dekket av mye snø, og ble kun inspisert fra bakkenivå og kaldloft.

#### Vinduer

2 og 3 lags vinduer, de fleste fra byggeår.

Vindu i kjellerstue og soverom mot vest av nyere årgang.

Vindu i stue (vest) punktert, det samme gjelder vindu på begge soverom mot øst (1.etg). Merkbare trekk rundt vinduer i kjellerstue og soverom mot vest. Hovedårsak er trolig at utvendig tetting/omramming ikke er utført. Fugeskum rundt vinduer "spises opp" av vær og vind.

Vindu i soverom mot øst (kjeller) ikke godkjent rømningsvei.

Det må påregnes at minimum punkterte vinduer må byttes.

#### Ytterdører og porter

Tett hoveddør i teak med glass sidefelt. Dør med glassfelt fra stue til balkong. Adkomst til kjellerstue fra mark, via kjellerlem og dør. Denne døren var blokkert både inn- og utvendig og er ikke kontrollert.

Dør fra stue til balkong ny 2016. Mangler omramming inn- og utvendig. Dette skal ferdigstilles før salg.

#### **Gulvsystemer**

Etasjeskiller i tre etter byggeårets standard, isolert. Gulv pålagt belegg i VF, vaskerom og trapperom, flis på bad. Resterende rom har laminat.

Laminat på 2 soverom og kjøkken ny 2016. Flis på bad ny 2016.

#### **Overflater på innvendige vegger**

I 1. etg var det opprinnelig gipsplater og noe spon på veggene.

Det er lagt ferdigmalte trefiberplater på 2 soverom og på kjøkken (2016). Flis på bad (2016).

Selger skal legge ferdigmalte plater i gang før salg. Rom der det ikke legges nye plater skal sparkles/males før salg.

I kjeller er det malte sponplater, gipsplater, panel, ferdigmalte trefiberplater og ubehandlet lettklinker.

Deler av veggplater i trapperom er revet. Trapperom skal ferdigstilles før salg.

3 vegger på soverom mot vest ny 2016 (ferdigmalte plater). For øvrig vil det ikke bli gjort noe med vegger i kjeller.

#### **Overflater på innvendig himling**

I 1. etg malte takplater og smartpanel (bad, kjøkken og 3 soverom). Smartpanel nytt 2016.

Merker i tak i stue etter tidligere fuktskade.

Det skal legges nytt smartpanel i stue før salg.

I kjeller er det smartpanel i et soverom (2016) og ferdigmalte plater. I planlagt bad/badstue er det ikke kledd. Deler av tak i kjellerstue og gang er revet (for å legge rør-i-rør). Det skal legges nytt tak i kjellerstue før salg (HVA MED GANG?).

#### **Trapper og ramper**

Åpen trapp i tre mellom etasjene, belegg i trinn. Rekkverk montert en side.

Belegg løsner fra trinn. Øverste og nederste trinn har annen høyde enn resterende trinn, noe som gjør trappen noe ubehagelig å gå i. Det er heller ikke i henhold til standard.

Utvendig trapp i strekkmetall til hovedinngang, rekkverk begge sider.

#### **Balkonger, terrasser ol.**

Balkong mot vest, utført i trematerialer. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Balkong var på befaring dekket av snø og diverse materialer, og noe eksakt beskrivelse kan ikke gis.

#### **Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

Elementpipe av lettklinker fra byggeår. Utvendig pipebeslag og pipehatt montert. Feieluke i kjellerstue. Pipa er pålagt flis i stue, ubehandlet i kjellerstue. Selger skal pusse pipa i kjellerstue før salg.

#### **Kjøkkeninnredning**

Innredning med profilerte fronter (TYPE?????). Ca 6,5 m benk inkl underlimt vask. Oppvaskmaskin under benk, koketopp og stekeovn.

Ca 2,2 m lave overskap samt avtrekksvifte i rustfritt stål. Innredning og hvitevarer ny nov 2016.

Selger opplyser at hvitevarer (ikke kjøleskap) følger med.



#### **Innredning og garnityr for våtrom**

Vaskerom: Skullekar i plast, opplegg for vaskemaskin.

Bad: 1,2 m benk med 2 integrerte vasker, skuffer under. Dushjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Bad med innredning nytt nov 2016.

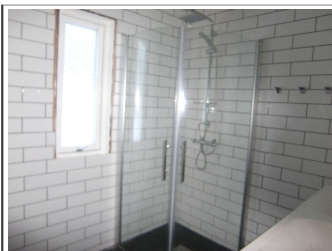
Ingen drenering fra innebygd cisterne.

#### **Skap og reoler**

Ca 2 m garderobeskap på hovedsoverom.

#### **VVS-installasjoner, generelt**

Rør-i-rør system montert til bad og kjøkken (nytt 2016). (Vaskerom????) Selve skapet står i "teknisk rom" (rommet er ikke ferdig) i kjeller.



#### Varme, generelt

Vedovn og varmepumpe i stue. Gulvvarme på bad, samt på soverom mot vest i kjeller. Resterende panelovner (tilsv). Selger opplyser om problemer med varmepumpe, men den skal repareres før salg.

#### Luftbehandling, generelt

Avtrekksvifte på kjøkken, utkast over tak. Fuktstyrt vifte på bad. Ventil i tak på vaskerom, isolert rør opp til luftelyr på tak. Rør ligger stedvis helt opp i yttertak, noe som kan bidra til problemene med isdannelse. Ingen soverom i 1.etg har ventiler.

#### Elkraft, generelt

Normalt utstyrt med stikk og kurser ut fra byggeår. Sikringsskap i trapperom, krussikringer.

## Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1981 Kilde: Antatt byggeår
Anvendelse:	Lager/bod

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	22	21		21	
Sum bygning:	22	21	0	21	

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

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

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

#### Bygning, generelt

Garasje i enkel utførelse. Utvendig kledd med bølgeblekk og panel, bølgeblekk på tak. Enkel vippeport og dør med glassfelt i front. Betonggulv.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 83)	Kr.	1 000
Forsikring (pr. mnd. Kr. 1 167)	Kr.	14 000
Kommunale avgifter (stipulert av takstmann) (pr. mnd. Kr. 292)	Kr.	3 500
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 308)	Kr.	3 700
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 200</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 340 000</b>

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.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 540 000</b>

SORTLAND, 24.01.2018



Ing. Takstmann Asle Thomassen MNTF  
Telefon: 971 49 560