

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 3: Bnr 58**
Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**
Betegnelse: **NYBROT**
Adresse: **Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND**



Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): 123 m²
AREAL, P-ROM: 123 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 100 000

LÅNEVERDI:

KR. 935 000

Utskriftsdato: 05.02.2018 Oppdrag nr: 12627
Dato befaring: 25.01.2018

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 3: Bnr 58
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND

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 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/revirenten 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

| | | |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 1 100 000 |
| Anbefalt låneverdi | Kr. | 935 000 |

Markedsvurdering

Velfungerende marked.

Eldre enebolig med landlig beliggenhet, jakt og fiskerettigheter. En del etterslep på vedlikehold.

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 58
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND

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: 25.01.2018. - Tor Anders Davidsen. Hjemmelshaver. Tlf. 909 25 541 - Pål Juliussen. Ingeniør/Takstmann MNTF. Tlf. 469 16 178 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|---|
| Eiend.betegnelse: | NYBROT |
| Hjemmelsovergang: | 04.05.2010 Type: Skifteoppgjør Beløp: Kr. 285 000 Ifølge Eiendomsdata.no. |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger landlig til i Sigerfjord, ca 10 km fra Sortland sentrum. Kort vei til skole (ca 1,5 km) og barnehage (2,4 km). Sortland er kommunesenteret i Vesterålen, med godt utbygde offentlige tjenester, skoletilbud og handel. Gode kommunikasjonsmuligheter til resten av Vesterålen og omland. |
| Bebyggelsen: | I tillegg til boligen er det en utvendig bod og en sammenrast fjøs. Bod og fjøs er i en slik tilstand at de ikke har noen verdi og er ikke kommentert videre i taksten. |
| Standard: | Boligen holder en nøktern standard. |
| Om tomten: | Solåpen tomt som skråner svakt fra veien ned mot huset. Tilnærmet plan tomt rundt huset. Størsteparten av tomten befinner seg i fjellskråning opp mot Galten. Se forøvrig vedlagte kartutsnitt. Tomten var dekket av snø på befaringen. |
| Adkomstvei: | Adkomst fra kommunal vei. |
| Tilknytning vann: | Offentlig |
| Andre forhold: | Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, utover det som er nevnt i takstdokumentet. Hjemmelshaver opplyser om at det til eiendommen hører fiskerett i elva, jaktrett på hele GNR 3, samt beiterett. |

| Matrikkeldata | |
|----------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 3 Bnr: 58 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 98 019,2 m ² Arealkilde: I følge eiendomsdata. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. |
| Hjemmelshaver: | Tor Anders Davidsen |
| Adresse: | Langbakkveien 142, 8406 Sortland |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|-------------------|------------|----------------------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Grunnbokutskrift | | Kun digitalt vedlegg | Innhentet | | Ja |
| Norkart (flyfoto) | 04.01.2018 | | Innhentet | 1 | Ja |
| Gårdskart | 04.01.2018 | | Innhentet | 1 | Ja |
| Eiendomsdata.no | 03.01.2018 | | Innhentet | 2 | Ja |
| Eier | | | | | |
| Statens Kartverk | 04.01.2018 | | Innhentet | 2 | Ja |

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 58
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND

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



Andre forhold

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Forsikring: | Ingen opplysninger foreligger. |
| Ligningsverdi: | Ingen opplysninger foreligger |

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Ifølge hjemmelshaver
Anvendelse: Boligen er bebodd av hjemmelshaver
Tilbygg Vindfang, årstall ikke kjent

Kommentar

| | |
|--------------|----------------------|
| Standard: | Nøktern |
| Vedlikehold: | En god del etterslep |

Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| Kjeller | | | | | Ikke målbart areal pga manglende høyde |
| 1. etasje | 68 | 63 | 63 | | |
| 2. etasje | 64 | 60 | 60 | | |
| Sum bygning: | 132 | 123 | 123 | 0 | |

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

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|--|-----------------------|
| Kjeller | | |
| 1. etasje | Vindfang, gang, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue | |
| 2. etasje | Gang/trapperom, hobbyrom, 4 soverom | |

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

Tidstypisk enebolig. Det har pågått en del oppussing de siste årene, men fremdrift har stoppet opp. En god del fremstår derfor som uferdig. En del arbeider bærer preg av at det er blitt valgt billigste løsning. Det meste av det som er påpekt i taksten, var planlagt utbedret.

Kjeller er ikke måleverdig pga høyde (1,77-1,86 m).

Kjøper må regne med en del arbeid og kostnader for å få utbedret feil og mangler.

Grunn og fundamenter, generelt

Grunnforhold ikke kjent, trolig pukk/grus i byggegrop. Fundamenter etter byggeårets standard.

Drenering

Ikke kjent. Ikke montert grunnmursplast.

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 58
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND

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



Gulv på grunn

1 kjeller støpt dekke.
Dekke er hugget opp i et par rom ifm skifting av vann- avløpsrør.

Yttervegger

1 kjeller murte vegger, innvendig stedvis pusset og malt, utvendig for det meste ubehandlet. En del innvendig saltutslag.
Stedvis en del utvasking under ytterste del av mur.
1 resterende reisverk etter byggeårets standard. Utvendig kledd med panel (2 vegger) og eternitt (1 vegg). En del råte i panel, flere eternittplater er knust/mangler.
På vegg mot vest er kledning fjernet, det er foret ut 5 cm, etterisolert og lagt ny vindspærre. Panel mangler.
Det må påregnes en del kostnader til skifting av kledning.



Vegg mot vest foret ut, ny vindspærre.



Fasade mot nord, eternitt.

Takkonstruksjoner

A-tak, sperrer av tre. Undertak av trobord, pålagt papp. Taktekke av bølgeblekk, løs takstige monterert. Takrenner skadet/ødelagt mot sør, mangler mot nord, nedløp mangler.
Unergurt isolert med 10-15 cm isolasjon, Glava og/eller gammel glassull.
Taket ble kun synfart fra bakkenivå og kaldloft.
Taket var for det meste dekket av snø på befaringen.

Vinduer

2- og 3-lags vinduer, i all hovedsak fra 1977/78. Vindu i VF med enkelt glass, sprekk i et felt, skade på foring. Koblet vindu i trapp. Flere punkterte vinduer, flere med fuktskader, generelt harde, overmalte pakninger. Vindu på (nytt) bad er midlertidig festet (skummet inn) da det var planer om å fore ut og legge ny kledning på yttervegg.
1 kjeller 1-lags glass på 1 vindu, resten av vindushull er kledd igjen.
Med unntak av vindu på nytt bad, bør man beregne skifting av alle vindu. Hjemmelshaver har 3 nye vinduer sående i kjeller, beregnet til vestvegg.

Ytterdører og porter

Inngangsdør med glassdelt, en del utvendig slitasje, flere mindre skader. Skade på vrider, låsemekanisme mangler. Dør bør byttes.
Dør med glassfelt fra gang 2.etg til luftbalkong over VF. Døren er i en slik forfatning at den ikke lar seg åpne. Byttes.
Eldre dør med glassfelt (enkelt glass) fra mark til kjeller. Relativt stor slitasje, bør byttes.

Gulvsystemer

Etasjeskiller i tre etter byggeårets standard. Nøyaktig isolasjonsmengde ikke kjent.
På gulv i 1.etg er det lagt laminat i VF og på kjøkken, belegg i gang og på bad, parkett i stue (fra ca 1993). På bad under oppussing er det flis.
Noe knirk/ujevnheter, men det er naturlig å regne må på et såpass gammelt hus.
1 2.etg er det laminat i alle rom.



Stue, parkett.



Gang, belegg.

Innvendige dører

1 1.etg slette folierte dører, glass i dør mellom VF og gang. Fyllingsdør i tre til kjeller. Åpent mellom stue og kjøkken.
Dør til VF mangler lister. Mindre skade på dør til bad/vask, døra er treg. Større skade på dør mellom kjøkken/gang. Flere mindre mangler/skader på dørvridere.
1 2.etg profilerte MDF-dører. Åpent mellom soverom mot sørvest og hobbyrom (har vært "leilighet" tidligere).
Det er "tegnet" på en dør.
Del av vrider på 2 dører mangler.

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 58
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND

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



Overflater på innvendige vegger

1 kjeller mur eller panel.

1 1.etg panel og strie/tape, brystningspanel i VF. Våtromsplater på bad under oppussing (mangler 3 plater). En del slitasje på strie rundt badekar.

1 2.etg for det meste strie, noe tapet, brystningspanel i gang og et soverom. Hull etter vindu mot vest, tettet igjen utvendig. På soverom mot sørøst mangler deler av brystningspanel samt list i overgang panel/plate.

Overflater på innvendig himling

1 kjeller for det meste ubehandlede asfaltplater.

1 1.etg malte takplater, plankett i gang.

1 2.etg malte takplater, malte porøsplater på et soverom. Luke til kaldloft på gang.

Trapper og ramper

Utvendig betongtrapp til hovedinngang.

Tett trapp i tre fra 1.etg til 2.etg, laminat i trinn, trappnese av messing. Rekkverk montert 1 side.

Noe bratt trapp i tre fra 1.etg til kjeller.

Balkonger, terrasser ol.

Overbygd luftbalkong over VF. Ikke inspisert da dør ikke lot seg åpne, samt at det var lagret ting på hele luftbalkongen.

Taktekke av bølgeblikk. Dekke av bord pålagt papp.

Etter det som var synlig fra utsiden, er det begynnende råte ytterst i gulvbord.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe av tegl fra byggeår. Innvendig pusset og malt. Feieluke i kjeller. Utvendig beslag montert. Peis i stue (ca 1995).

Dør til feieluke mangler lås, en del rust på/rundt luka.

Ifølge hjemmelshaver ble pipa kontrollert i 2016, uten anmerkninger.



Peis i stue, Jøtul Mini 80.

Kjøkkeninnredning

Innredning med profilerte fronter i eik. Ca 3,65 m benk inkl benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk (ny 2013), koketopp (induksjon) og stekeovn (begge ny ca 2015). Ca 2,1 m overskap inkl ventilatorskap.



Innredning og garnityr for våtrom

Bad/vaskerom 1.etg: 1,2 m benk med nedfelt vask, skap under. Mindre fuktskade på en front. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist.

Toalett, 1,6 m badekar, tilkobling for vaskemaskin. Hakk i emalje i badekar. Vaskemaskin er tilkoblet dusjgarnityr, avløp fra vaskemaskin går i badekaret. Pakning på toalett dårlig.

Bad (under oppussing): Planlagt toalett, dusjkabinett, vask og opplegg for vaskemaskin. Det er lagt kutterlexrør skjult i vegg, også med skjøt i vegg. Ifølge rørlegger skal det ikke være skjøt på rør i vegg uten tilgang (inspeksjonsluke).



Skap og reoler

Til sammen ca 5 m garderobeskap på soverom 2.etg. Kott over trapp. Eldre kjøkkeninnredning på hobbyrom.

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 58
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Langbakkveien 142, 8406 SORTLAND

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



VVS-installasjoner, generelt

200 l VV-bereder i kjeller (1992). Hovedstoppekran.

Ifølge hjemmelshaver er det lagt en god del nye rør de siste 10-15 årene. Nye rør er lagt inn til kjøkken fra nytt bad, men de er ikke koblet til.

Varme, generelt

Peis i stue. Varmepumpe er ifølge hjemmelshaver ødelagt, og må byttes.

Vedovn på soverom mot sørvest i 2.etg (ca 2006).

Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

Luftbehandling, generelt

Avtrekk fra kjøkkenvifte, utkast i vegg (mangler utvendig hette). Elektrisk vifte på begge bad. Ellers via ventiler i vegg.

Elkraft, generelt

Relativt normalt utsyrt med stikk og kurser. Sikringsskap i gang 2.etg, krussikringer. Hjemmelshaver sier at bortsett fra et par kurser er det elektriske anlegget byttet ut de siste 15 årene.

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 83) | Kr. | 1 000 |
| Eiendomsskatt (stipulert) (pr. mnd. Kr. 417) | Kr. | 5 000 |
| Forsikring (stipulert) (pr. mnd. Kr. 667) | Kr. | 8 000 |
| Kommunale avgifter (stipulert) (pr. mnd. Kr. 417) | Kr. | 5 000 |
| Renovasjon (stipulert) (pr. mnd. Kr. 317) | Kr. | 3 800 |
| Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833) | Kr. | 10 000 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 32 800 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|---|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 500 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 2 500 000 |
| Sum teknisk verdi – Enebolig | Kr. | 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 000 000 |

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. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: Kr. 1 350 000

SORTLAND, 05.02.2018

Pål Juliussen
Ingeniør/Takstmann MNTF
Telefon: 469 16 178