



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Enebolig Melbu
1 380 000,-



Kjøkken

Bjørkveien 5, 8445 Melbu

Prisantydning: 1 380 000,-
Verditakst: 1 380 000,-
Låneverdi: 1 240 000,-
Byggeår 1968

Ligningsverdi
Primærbolig: 527 730 ,-
Sekundærbolig: 1 688 735,-

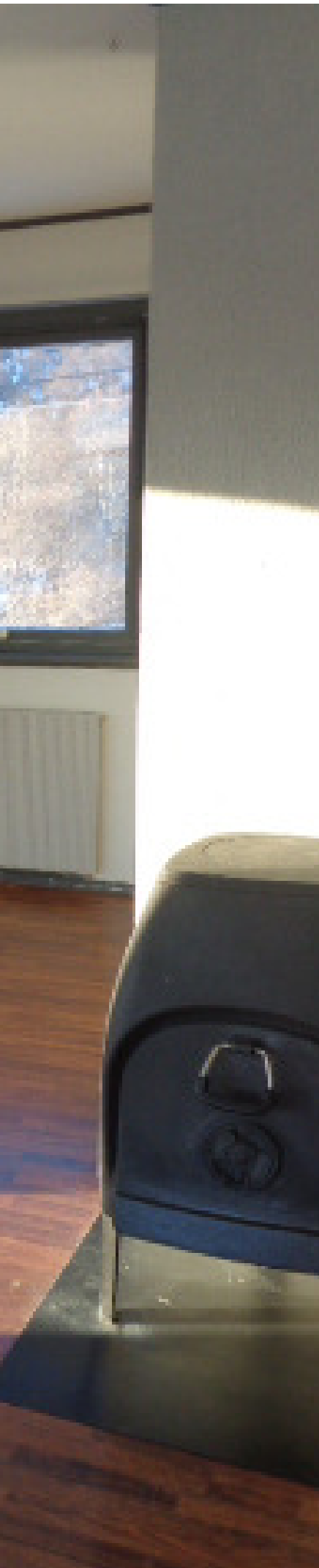
Bebyggelsen: Enebolig med
sammenbygget garasje.
Enebolig: Enebolig Melbu
P-rom 148 m²
Bruksareal: 164 m²
Bruttoareal: 180 m²
Salgsoppgave av: 11. april 2018

Tomteareal: 1 227 m²

Eiendomstype: Selveier







Viktig informasjon

Eiendom

Enebolig Melbu

Eiendomsbetegnelse

Gnr 52, bnr 453 i Hadsel kommune

Eier

Kjell Espen Eliassen

Prisantydning

kr 1 380 000,-

Kjøpers omkostninger

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

Samlede omkostninger utgjør kroner 35 025,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Enebolig

Standard

Redusert

Uteområdet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i etablert og sentrumsnært boligområde på Melbu.

Solåpen tomt, med grei adkomst kommunal vei.

Skolene er beliggende like i nærheten.

Det er også gangavstand til Melbu sentrum, med div. service- og forretningstilbud.

Innhold

1. etasje:

Hall, 3 soverom, bad/vaskerom,wc og 2 boder

2. etasje:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, trapperom og wc.

Bebyggelsen

Enebolig med sammenbygget garasje.

Arealbeskrivelse

BTA: 180 m²

BRA: 164 m²

P-rom: 148 m²

S-rom: 16 m²

Byggeår

1968

Antall soverom

5

Parkering

1 garasje og på gårds plass.

Adkomst

Offentlig

Byggemåte

UTVENDIG:

TAKKONSTRUKSJON

Tak er utført som saltakkonstruksjon med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår, tekket med stålplater.

Takrenner i stål.

YTTERVEGGER

Yttervegger er utført som isolert bindingsverk i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår, med utvendig liggende og stedvis stående bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER

Ytterdør i tre.

Vinduer er utført med 2-lags glass og koblede glass.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Betong ringmur.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

TERRASSER OG BALKONGER

Terrasse (ca 26 m²) er utført i trekonstruksjon med spaltegulv på underliggende papptekke, med adkomst fra stue og terreng.

INNVENDIG:

HIMLINGER

Himlinger er utført med malte himlingsplater, malte plater, malt papp/plater og malt panel.

VEGGER, OVERFLATER

Overflate vegger i våtrom er utført med malte plater og tapet.

Overflate vegger i øvrige rom er vesentlig utført med malt strie og malte plater.

GULV, OVERFLATER

Gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg.

Overflate gulv på øvrige rom er vesentlig utført med laminatgulv og vinylbelegg.

ETASJESKILLE

Tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår.

GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong, stedvis med påliggende tilfarergulv.

INNREDNINGER

Kjøkkeninnredningen (ny ca 1996) er bestående av 6,2 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

Minikjøkken på to soverom i 1. etg.

60 cm baderomsinnredning på bad i 1. etg.

120 cm baderomsinnredning på bad i 2.

etg.

PIPE

Murt pipe fra byggeår.

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig tretrapp, m/teppe til 2. etg.

Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom)

TEKNISKE INSTALLASJONER:

SANITÆRUTSTYR

Bad 2. etg.: toalett, bidet, boblekar, servantbeslag på innredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etg.: servant på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Wc 2. etg.: servant og toalett.

Wc 1. etg.: servant og toalett.

Bod: varmtvannsbereder.

Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Normal installasjon iht. byggeår vedr.

kapasitet og antall kurser, noe påkostet i

Viktig informasjon

ettertid.
Skrusikringer.
Røykvarslere.

LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte fra kjøkken (ventilator)

LYD- OG BILDESYSTEM

Kabel-tv.

VARMEKILDER

Varmepumpe luft-til-luft.

Vedovn i stue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

BYGNING GENERELT:

Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som noe redusert, også

hensyntatt bygningens alder, dette bl.a.

grunnet preg av elde, slitasje og

utidsmessighet med

tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Grunnoppføring iht. byggeår, med de

kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens

konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

PÅKOSTNINGER

Det er utført diverse påkostninger, bl.a.

nevnes:

- Skiftet bordkledning, fasade vest (ca 2013)

- skiftet innvendig vann- og avløpsledninger (ca 2013)

- skiftet utvendige avløpsledning frem til kommunal kum (ca 2011)

- skiftet gulv i hall (ca 2013)

nytt terrassedekke (ca 2015)

- nytt gulvbelegg kjøkken (ca 2014)

- skiftet taktekke (1996)

- varmtvannsbereider skiftet (ca 2012)

- nytt tilfarergulv og gulv på ett soverom (ca 2016)

- et soverom renover (gulv, vegg og himling) (ca 2013)

- bad i 1. etg. renover (gulv og vegger) (ca 2013)

FEIL / MANGLER / GJENSTÅENDE ARBEIDER

Av registrerte og opplyste mangler/ gjenstående arbeid nevnes bl.a.:

- utvendig preg av elde/slitasje, bla. takrenner, ringmur, vinduer og bordkledning.

- taknedløp av avsluttet over terreng.

- tilfarergulv anses generelt som risikokonstruksjoner.

- stedvis skjevheter i gulv.

- ikke mekaniske avtrekk på våtrom

- innvendig generelt preg av elde og slitasje, utidsmessighet og gjenstående arbeider.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befarings- og verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport).

Det bør (generelt) påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig.

SPEIELLE FORHOLD

Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10 år.

Det er forslag om at det fra 2020 blir forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger.

Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.

Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt det foreslåtte forbudet.

Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

TILBYGGET GARASJE:

Garasje sammenbygget med bolig, ble tilbygget bolig i 1970, i standard/vanlig utførelse (iht.byggeår) og som generelt gir et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt alder.

Garasje er utført i isolerte konstruksjoner, bl.a. vegger i bindingsverk med utvendig platekledning (eternitplater), flatt tak m/ papptekking (tak fungerer også som terrasse), betong ringmur, vippeport, innlagt strøm. Adkomst også fra boligdel.

PÅKOSTNINGER

Foruten fornyelse av papptekking, og underliggende sponplater (i 2015) er det ikke utført påkostninger av betydning de senere år.

FEIL / MANGLER / GJENSTÅENDE ARBEIDER

Av registrerte og opplyste mangler/ gjenstående arbeid nevnes bl.a.:

- utvendig og innvendig preg av elde/slitasje og utidsmessighet, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Oppvarming

Varmepumpe luft-til-luft.

Vedovn i stue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

Eieform tomt

Selveier

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangsfullbyrdsloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 527 730,-

Sekundærbolig kroner 1 688 735,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av takstmann til kroner 12 000,- pr. år.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er antatt av takstmann 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.



Bad



FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmevlingsgruppen, 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 tvangssalgsskjøteslovens 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

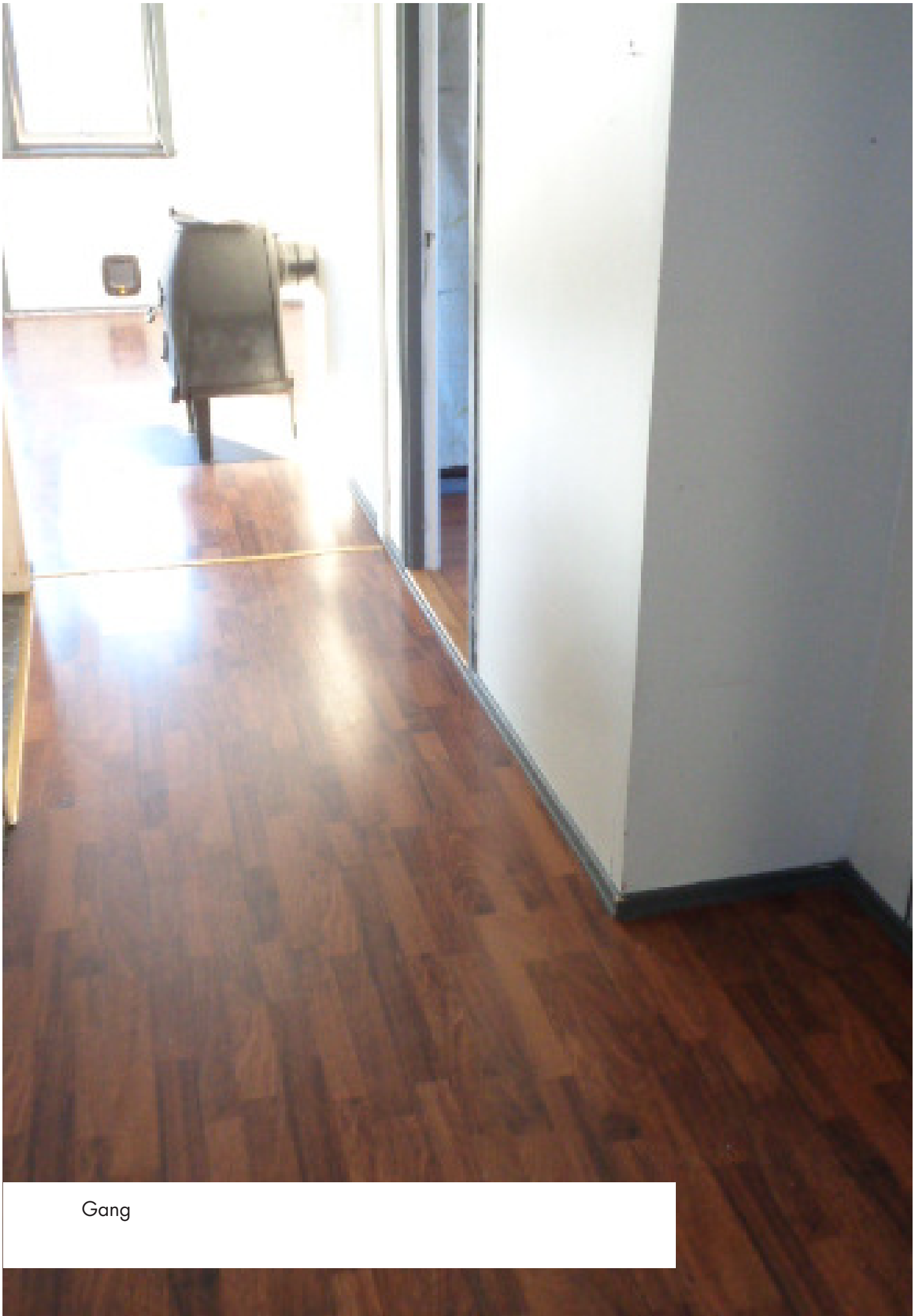
over heftelser fremgår av vedlagt utskrift av eiendommens grunnboksblad.

BUDGIVNING

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



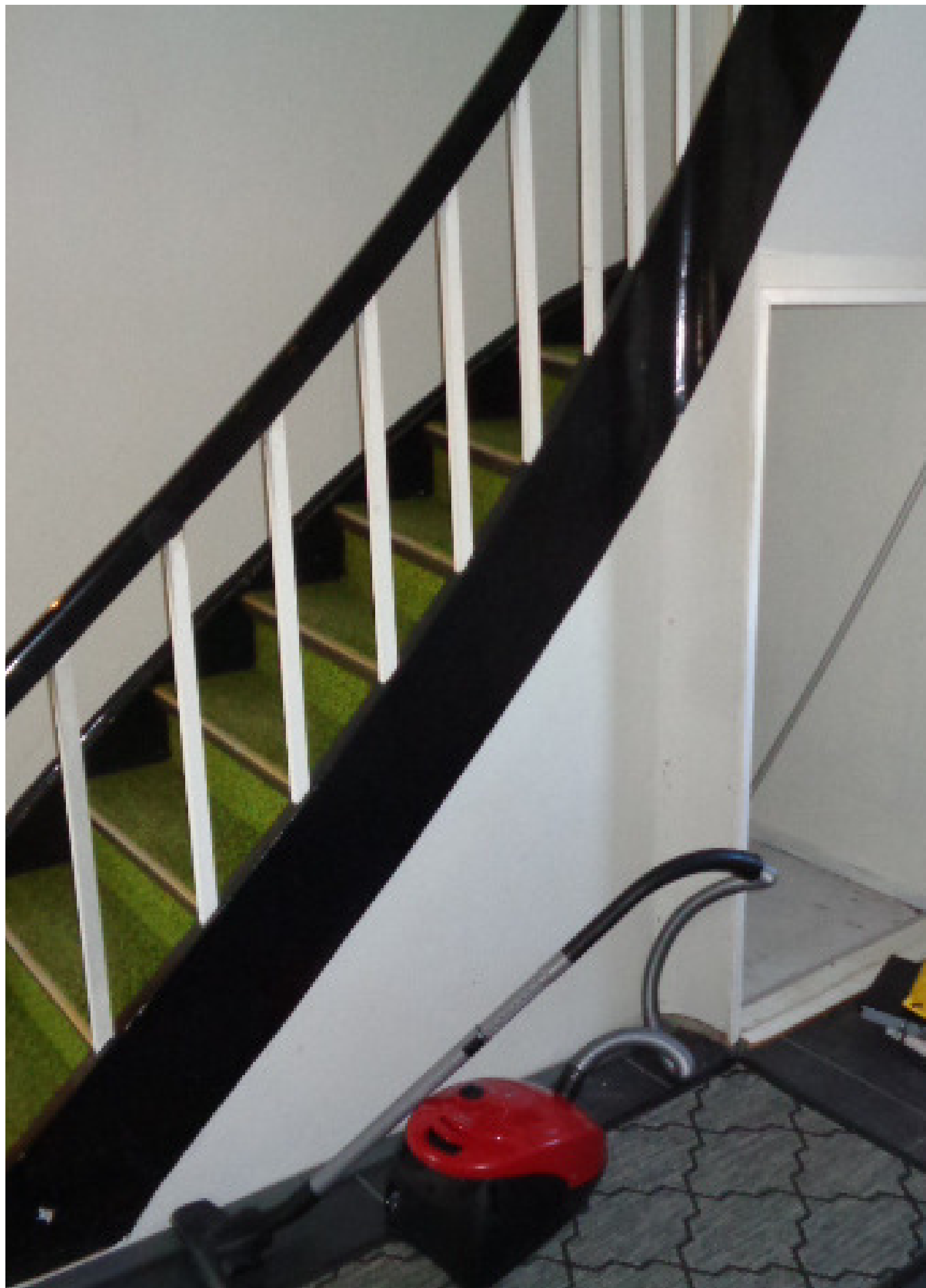
Gang



Soverom



Hybelkjøkkenen soverom 1. etasje





VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 52: Bnr 453**
Kommune: **1866 HADSEL KOMMUNE**
Adresse: **Bjørkveien 5, 8445 MELBU**



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Enebolig m/garasje; boligdel:	164 m ²	148 m ²
Enebolig m/garasje; garasje:	23 m ²	0 m ²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 380 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 240 000**

Utskriftsdato: 22.03.2018 Oppdrag nr: 22001

Dato befaring: 09.03.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Ing Dag Daae Johansen
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 915 36 999
Organisasjonsnr: 974 414 422

Sertifisert takstmann:

Dag Daae Johansen
Telefon: 915 36 999
E-post: dag@ttv.as
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.

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 befarings 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 befarings 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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Snødekket eiendom på befaringsstidspunkt begrenser mulighet for visuell kontroll.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 380 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 240 000

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca 1,2 da., med påstående enebolig m/ garasje, beliggende i etablert boligområde sentralt på Melbu. Gangavstand til skoler, barnehage og sentrum med service- og forretningstilbud.

Bolig gir generelt ett noe redusert bygningsmessige helhetsinntrykk, også hensyntatt alder.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Enoksen & Steiro AS
Takstmann:	Dag Daae Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.03.2018. - Kjell Espen Eliassen. Eier. - Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 91 53 69 99


Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i etablert og sentrumsnært boligområde på Melbu. Solåpen tomt, med grei adkomst kommunal vei. Skolene er beliggende like i nærheten. Det er også gangavstand til Melbu sentrum, med div. service- og forretningstilbud. På Melbu fins det bl.a. bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Ca. 16 km. til Stokmarknes, som er by og kommunesenter, hvor det bl.a. fins kommunikasjon med båt og fly.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med enebolig m/ garasje. Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Standard:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til. Bygninger bør generelt kontrolleres nærmere enn som gjøres ved verditakst (f. eks. tilstandsrapport). Bygninger forutsettes (generelt) godkjente.
Om tomten:	Opparbeidet tomt med plen, busker og trær, noe overgrodd, samt innkjørsel/gårdsplass med grus.
Konsesjonsplikt:	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Borett:	Nei, iht. eier foreligger det ikke borett på eiendommen.
Andre forhold:	Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse. Eiendommens areal iht. Eiendomsdata, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal. Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området. Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1866 HADSEL Gnr: 52 Bnr: 453
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 227,6 m ² Arealkilde: Areal iht. "Eiendomsdata.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Kjell Espen Eliassen
Adresse:	Bjørkveien 5, Melbu

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.02.2018				
SE eiendom	27.02.2018				
Eiendomsdata.no	27.02.2018				
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/garasje; boligdel

Bygningsdata	
	Byggeår: 1968 Kilde: Iht. tidligere eier (forutsettes korrekt) Anvendelse: Bebodd av eier

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	90	82	82		
1. etasje	90	82	66	16	
Sum bygning:	180	164	148	16	

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

Kommentar areal
Areal er oppmålt innvendig (BRA), utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, trapperom, wc	
1. etasje	Hall, 3 soverom, bad/vaskerom, wc	2 stk bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt bygningens alder, dette bl.a. grunnet preg av elde, slitasje og utidsmessighet med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.</p> <p>Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.</p> <p>PÅKOSTNINGER Det er utført diverse påkostninger, bl.a. nevnes: - Skiftet bordkledning, fasade vest (ca 2013) - skiftet innvendig vann- og avløpsledninger (ca 2013) - skiftet utvendige avløpsledning frem til kommunal kum (ca 2011) - skiftet gulv i hall (ca 2013)</p>

- nytt terrassedekke (ca 2015)
- nytt gulvbelegg kjøkken (ca 2014)
- skiftet taktekke (1996)
- varmtvannsbereder skiftet (ca 2012)
- nytt tilfarergulv og gulv på ett soverom (ca 2016)
- et soverom renoveret (gulv, vegg og himling) (ca 2013)
- bad i 1. etg. renoveret (gulv og vegger) (ca 2013)

FEIL / MANGLER / GJENSTÅENDE ARBEIDER

Av registrerte og opplyste mangler/gjenstående arbeid nevnes bl.a.:

- utvendig preg av elde/slitasje, bla. takrenner, ringmur, vinduer og bordkledning.
- taknedløp av avsluttet over terreng.
- tilfarergulv anses generelt som risikokonstruksjoner.
- stedvis skjevheter i gulv.
- ikke mekaniske avtrekk på våtrom
- innvendig generelt preg av elde og slitasje, utidsmessighet og gjenstående arbeider

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Generelt bør bygninger gjennomgå grundigere enn som normalt gjøres ved befarings ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport).

Det bør (generelt) påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig.

Utvendig:

TAKKONSTRUKSJON

Tak er utført som saltakkonstruksjon med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår, tekket med stålplater. Takrenner i stål.

YTTERVEGGER

Yttervegger er utført som isolert bindingsverk i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår, med utvendig liggende og stedvis stående bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER

Ytterdør i tre.

Vinduer er utført med 2-lags glass og koblete glass.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Betong ringmur.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

TERRASSER OG BALKONGER

Terrasse (ca 26 m²) er utført i trekonstruksjon med spaltegulv på underliggende papptekke, med adkomst fra stue og terreng.

Innvendig:

HIMLINGER

Himlinger er utført med malte himlingsplater, malte plater, malt papp/plater og malt panel.

VEGGER, OVERFLATER

Overflate vegger i våtrom er utført med malte plater og tapet.

Overflate vegger i øvrige rom er vesentlig utført med malt strie og malte plater.

GULV, OVERFLATER

Gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg.

Overflate gulv på øvrige rom er vesentlig utført med laminatgulv og vinylbelegg.

ETASJESKILLE

Tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår.

GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong, stedvis med påliggende tilfarergulv.

INNREDNINGER

Kjøkkeninnredningen (ny ca 1996) er bestående av 6,2 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

Minikjøkken på to soverom i 1. etg.

60 cm baderomsinnredning på bad i 1. etg.
120 cm baderomsinnredning på bad i 2. etg.

	<p>PIPE Murt pipe fra byggeår.</p> <p>INNVENDIGE TRAPPER Innvendig tretrapp, m/teppe til 2. etg. Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom)</p>
Tekniske installasjoner:	<p>SANITÆRUTSTYR Bad 2. etg.: toalett, bidet, boblekar, servantbeslag på innredning og opplegg for vaskemaskin. Bad 1. etg.: servant på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Wc 2. etg.: servant og toalett. Wc 1. etg.: servant og toalett. Bod: varmtvannsbereder. Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.</p> <p>ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM Normal installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Skrusikringer.</p> <p>Røykvarslere.</p> <p>LUFTBEHANDLING Avtrekksvifte fra kjøkken (ventilator)</p> <p>LYD- OG BILDESISTEM Kabel-tv.</p> <p>VARMEKILDER Varmepumpe luft-til-luft. Vedovn i stue. Oppvarming forøvrig med elektrisitet.</p> <p>SPESIELLE FORHOLD Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10 år. Det er forslag om at det fra 2020 blir forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes. Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt det foreslåtte forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.</p>

Enebolig m/garasje; garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Iht. tidligere eier (forutsettes korrekt)

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	25	23		23	
Sum bygning:	25	23	0	23	

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

Kommentar areal
Areal er oppmålt innvendig (BRA), utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.

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

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Garasje sammenbygget med bolig, ble tilbygget bolig i 1970, i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) og som generelt gir et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt alder.</p> <p>Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. vegger i bindingsverk med utvendig platekledning (eternitplater), flatt tak m/ papptekking (tak fungerer også som terrasse), betong ringmur, vippeport, innlagt strøm. Adkomst også fra boligdel.</p> <p>PÅKOSTNINGER Foruten fornyelse av papptekking, og underliggende sponplater (i 2015) er det ikke utført påkostninger av betydning de senere år.</p> <p>FEIL / MANGLER / GJENSTÅENDE ARBEIDER Av registrerte og opplyste mangler/gjenstående arbeid nevnes bl.a.: - utvendig og innvendig preg av elde/slitasje og utidsmessighet, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov</p> <p>Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.</p>

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring. Opplysninger ikke fremlagt. Antatt premie er angitt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Sum årlige kostnader	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/garasje; boligdel		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi – Enebolig m/garasje; boligdel	Kr.	1 950 000
Enebolig m/garasje; garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi – Enebolig m/garasje; garasje	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000

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.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 450 000

SORTLAND, 22.03.2018



Dag Daae Johansen
ing./ takstmann MNTF
Telefon: 915 36 999

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





Garasje

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