



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Enebolig Lykkentreffveien 6F
2 100 000,-



Fasade vest

Lykkentreffveien 6 F

Prisantydning: 2 100 000,-
Verditakst: 2 100 000,-
Låneverdi: 1 900 000,-
Byggeår: 1995

Ligningsverdi
Primærbolig: 552 372,-
Sekundærbolig: 1 988 538,-

Bebyggelsen: Enebolig
Enebolig:
P-rom: 88 m²
Bruksareal: 98 m²
Bruttoareal: 107 m²
Salgsoppgave av: 20.09.2019

Tomteareal: 472,6 m²

Eiendomstype: Enebolig







Viktig informasjon

Eiendom

Lykkentreffveien 6 F

Eiendomsbetegnelse

Gnr 15, bnr 1842 i Sortland kommune

Eier

Christian Steffensen

Prisantydning

kr 2 100 000,-

Kjøpers omkostninger

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

Samlede omkostninger utgjør kroner 52 025,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Enebolig

Standard

Grei

Uteområdet

Opparbeidet tomt med plen.
Innkjørsel/gårdsplass med grus.

Innhold

1. etasje: Av p-rom inngår:
Entre/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Av s-rom inngår:
Bod og utvendig bod.

Bebyggelsen

Enebolig

Arealbeskrivelse

BTA: 107 m²

BRA: 98 m²

P-rom: 88 m²

S-rom: 10 m²

Byggeår

1995

Antall soverom

2

Parkering

På gårdsplass

Adkomst

Privat. Adkomst fra kommunal vei over privat stikkvei.

Byggemåte

BYGNIING GENERELT:

Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

Utvendig bod er ikke befart grunnet manglende adkomst, og forutsettes å gi et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål.

Utvendig bod forutsettes utført i uisolerte konstruksjoner, og er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt i takst.

PÅKOSTNINGER

Det er utført noen påkostninger, bl.a. nevnes:

- stedvis fornyelse av vegger
- stedvis fornyelse av gulvflater
- varmpumpe installert

FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

Innvendig er bolig generelt preget av slitasje, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov, bl.a. nevnes:

- vegger
- kjøkkeninnredning
- vinduer og dører
- ikke mekanisk avtrekk fra bad

Utvendig er bolig generelt preget av elde og slitasje samt stedvise defekter, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Øvrige registrerte og opplyste feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt.

PÅLEGG

Det er ikke fremlagt opplysninger om at det foreligger pålegg fra offentlige myndigheter.

GENERELT

Det bør på brukte boliger generelt påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig.

Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Loftsrom er ikke befart av takstmann.

UTVENDIG:

TAKKONSTRUKSJON

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

byggeår.

Tekket med betongtakstein. Takrenner i plast.

Takstige.

YTTERVEGGER

Yttervegger er utført i isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår.

Utvendig

liggende bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer med trekarmen og 2-lags glass (stedvis koblede glass).

Ytterdører i tre.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Betong ringmur.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

TERRASSE

Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

UTVENDIG TRAPP

Trapp ved hovedinngang er utført med trekonstruksjon med spaltegulv.

INNVENDIG:

HIMLINGER

Himlinger er i oppholdsrom utført med malte himlingsplater.

VEGGER, OVERFLATER

Overflate vegger på våtrom er utført med baderomsplater.

Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig med tapet, fabrikkmalte plater og malt strie.

GULV, OVERFLATER

Gulv på våtrom er utført med flis.

Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig med laminatgulv.

GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong, sannsynlig med isolasjon og komprimerte masser.

INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning med 3,0 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

140 cm baderomsinnredning på bad/vaskerom.

PIPE

Viktig informasjon

Murt elementpipe fra byggeår.

INNVENDIG TRAPP

Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

TEKNISKE INSTALLASJONER:

SANITÆRUTSTYR

Bad/vaskerom: toalett, servantbeslag på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: varmtvannsbereder.

Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Normal installasjon, iht. byggeår vedr.

kapasitet og antall kurser. Automatsikringer.

Stedvis spotbelysning.

Boligalarmanlegg (innbrudd og brann).

LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte (ventilator) fra kjøkken.

Naturlig avtrekk fra våtrom.

LYD- OG BILDESISTEM

Fiberoptisk kabel.

VARMEKILDER

Gulvarme på bad/vaskerom.

Varmepumpe luft/luft.

Vedovn i stue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

Oppvarming

Gulvarme på bad/vaskerom.

Varmepumpe luft/luft.

Vedovn i stue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

Eieform tomt

Eiet tomt på ca. 472,6 m².

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 552 372,-

Sekundærbolig kroner 1 988 538,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av takstmann til kroner 11 000,-.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring

er antatt av takstmann til kr. 6 000,- pr. år.

Faste løpende kostnader

Forsikring og offentlige avgifter.

Tilbehør

Boligen selges uten tilbehør av noe slag. Se dog informasjon om rydding og rengjøring under forbrukerinformasjon ved budgivning.

Vei, vann, avløp

Privat vei. Offentlig vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

Regulering/Offentlige planer

Regulert til boligformål.

Konsesjon

Nei

Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Eierskiftforsikring

Nei

Salgsvilkår

Boligen selges som tvangssalg ved medhjelper. Se egen informasjon om kjøpers rettigheter og plikter ved tvangssalg under Forbrukerinformasjon ved budgivning.

Kontaktperson

Advokat Gard Rødsand Kvernmo

Tlf.: 76 11 36 00



Inngangsparti



Fasade øst

FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, epostadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en

frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en

eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper, avtalerettslig er bindende og kan medføre avtalebinding om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDGIVNING

Alle bud skal - for å kunne videreformidles til selger/oppdragsgiver - inngis skriftlig til megler/medhjelper. Megler/Medhjelper formidler disse videre. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag.

For alle budgivere må det i tillegg fremlegges kopi av gyldig legitimasjon.

Kravet til skriftlighet kan også oppfylles ved faks eller skanning av budskjema og legitimasjon.

SÆRLIGE FORHOLD VED TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

FEIL OG MANGLER

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger som medhjelper har gitt om vesentlige forhold ved den.
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
- Eiendommen er i vesentlig dårligere

stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Søksmål rettes mot den som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot involverte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Instruks om tilbakehold av kjøpesum må gis senest ved overtakelse.

BUD/AKSEPTFRIST

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Ved salg av andelsleiligheter er fristen minimum 3 uker.

ANBEFALING AV BUD

Medhjelper er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt.

Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan trekkes tilbake frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

OPPGJØR OG OVERTAGELSE

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten i samsvar med tvangfullbyrdelsesloven § 11 - 27. Oppgjørsdagen er den dagen kjøpesummen senest skal være betalt til medhjelpers konto og overtakelse skal skje. Oppgjørsdagen er ikke den dagen saksøker eller andre panthavere får oppgjør. Disse vil få oppgjør etter at tvangssalgsskjøter er tinglyst etter normal saksbehandlingstid. Skjer betaling etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan

medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtakelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

ANKE

Stadfestelseskjennelsen kan påankes.

Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

SAKSØKTES FRAFLYTTING/RYDDING RENGJØRING

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og dens husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Medhjelper vil som hovedregel ikke besørge eiendommen ryddet eller vasket før overtakelse, og rydding og vasking må besørges av kjøper.

SKJØTE

Når kjøperen er blitt eier vil namsretten på begjæring fra medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangfullbyrdelseslovens kapittel 11 og/eller 12.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Eiendommen selges som hovedregel fri for pengeheftelser.

Servitutter og andre heftelser enn pengeheftelser, vil som hovedregel hefte ved eiendommen også etter gjennomført tvangssalg. Ved behov kan tinglyste servitutter besiktiges på medhjelpers kontor. Oversikt

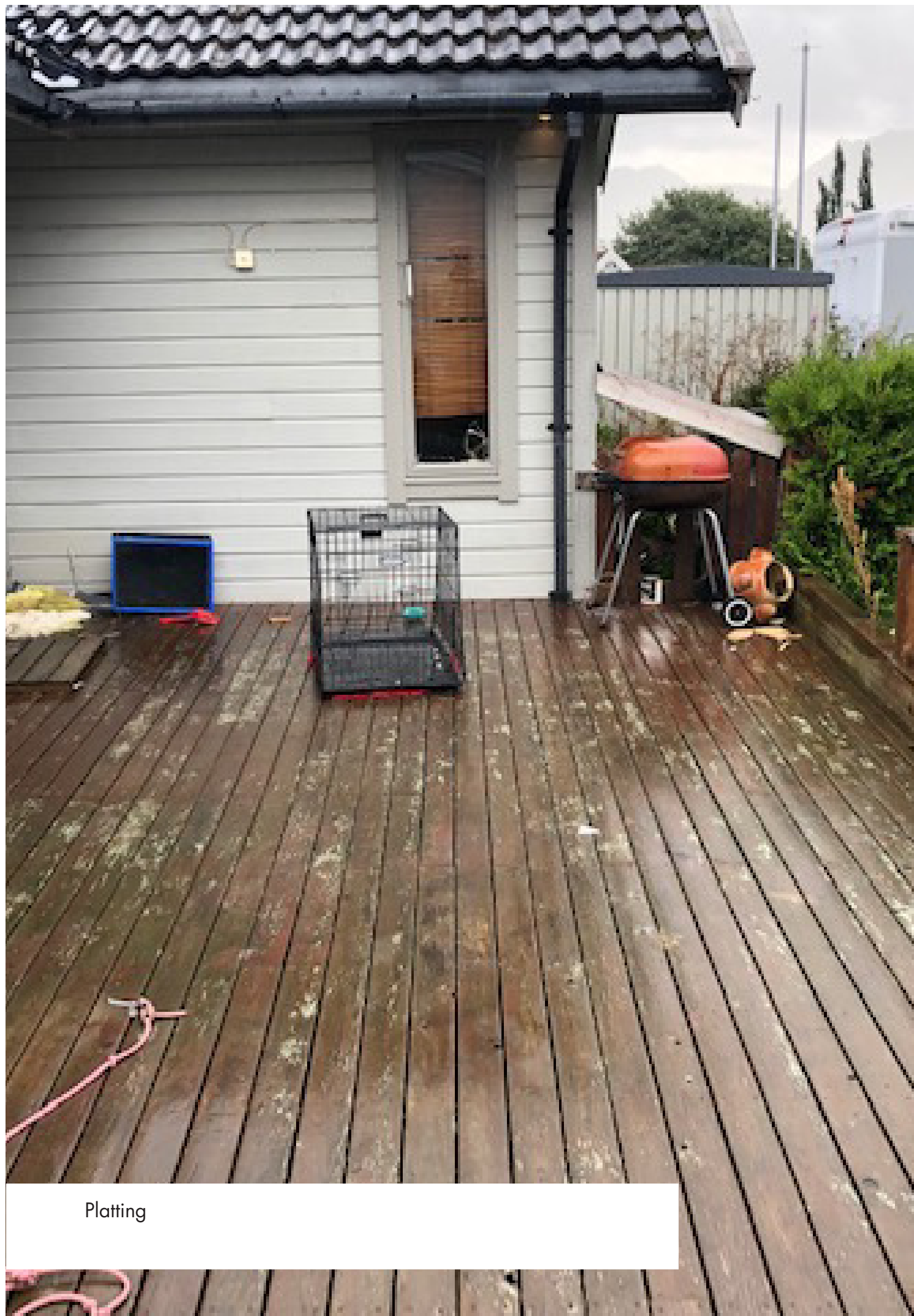
over heftelser fremgår av vedlagt utskrift av eiendommens grunnboksblad.

BUDGIVNING

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

AKSEPTFRIST VED TVANGSSALG

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



Platting





Lykkentreffveien 6 F

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 20 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Sortland bussterminal	3 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.3 km	
Sortland bussterminal	3 min
Totalt 17 ulike linjer	
0.3 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	1 t 46 min
Langøy hurtigbåtkai	24.5 km
Linje 18-866	

Skoler

Strand skole (1-7 kl.)	10 min
92 elever, 6 klasser	
0.8 km	
Sortland barneskole (1-7 kl.)	11 min
375 elever, 16 klasser	
1 km	
Lamarka skole (1-7 kl.)	14 min
249 elever, 14 klasser	
1.1 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
425 elever, 15 klasser	
1.2 km	
Sortland videregående skole	10 min
650 elever, 32 klasser	
0.9 km	
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	9 min

Ladepunkt for el-bil

Sigurd Pedersen AS	9 min
Skibsgården Senter	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

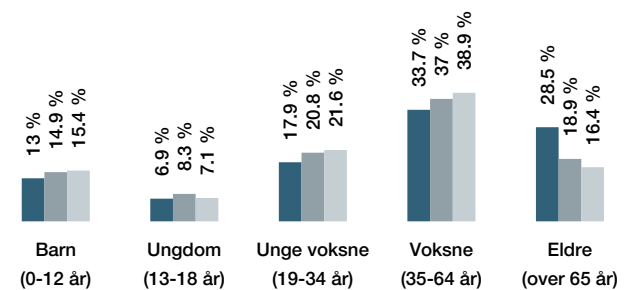
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 443	753
Sortland	5 776	2 688
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Lykkentreff barnehage (0-5 år)	0.2 km
42 barn, 3 avdelinger	
Bjørkmo barnehage (3-5 år)	10 min
21 barn, 1 avdeling	
0.7 km	
Strand barnehage (1-5 år)	10 min
45 barn, 3 avdelinger	
0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Lykkentreff	3 min
Bunnpris & Gourmet Sortland	7 min
Post i butikk, PostNor, søndagsåpent	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

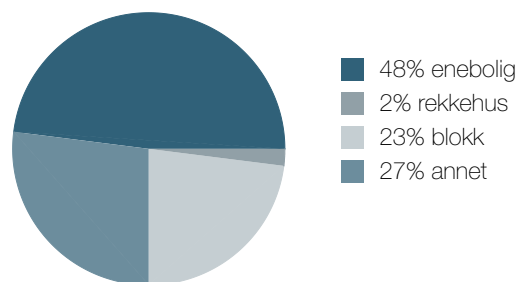
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Sortland idrettspark 3 min 
-  Sortlandshallen 10 min 
-  Frisk Sortland 7 min 
-  Stamina Sortland 9 min 

Boligmasse

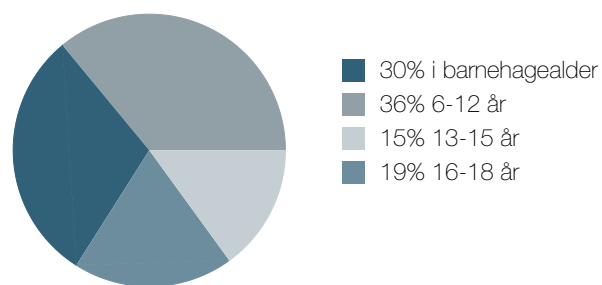


«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

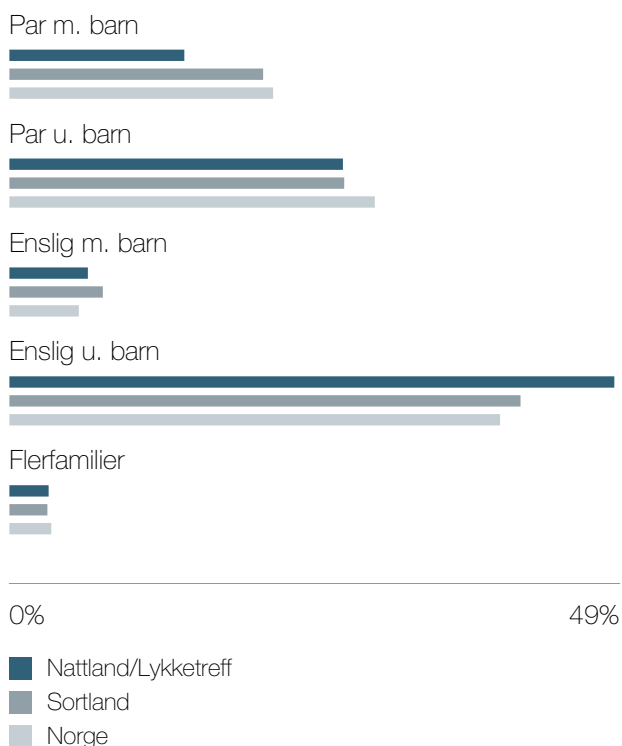
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)

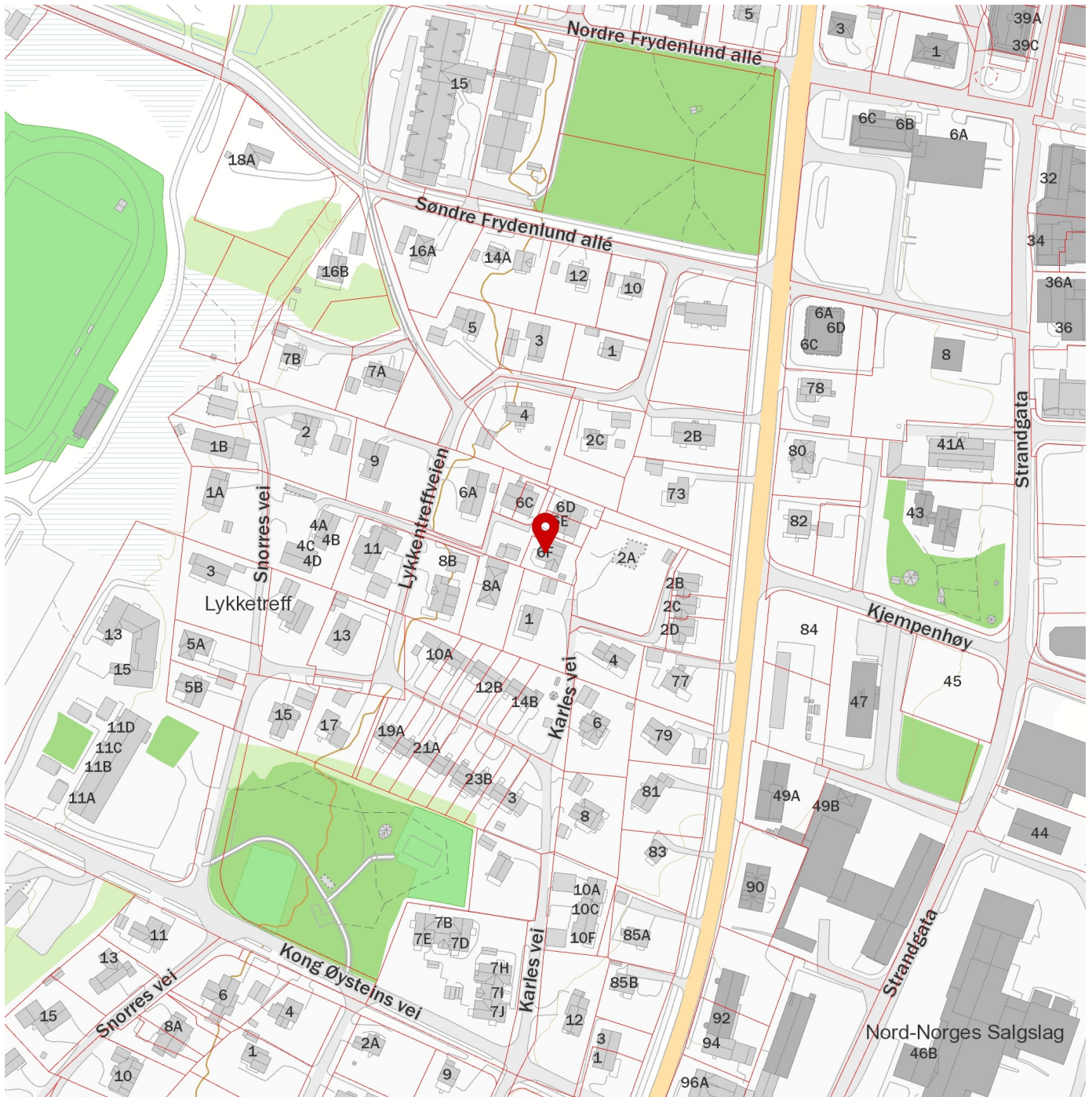
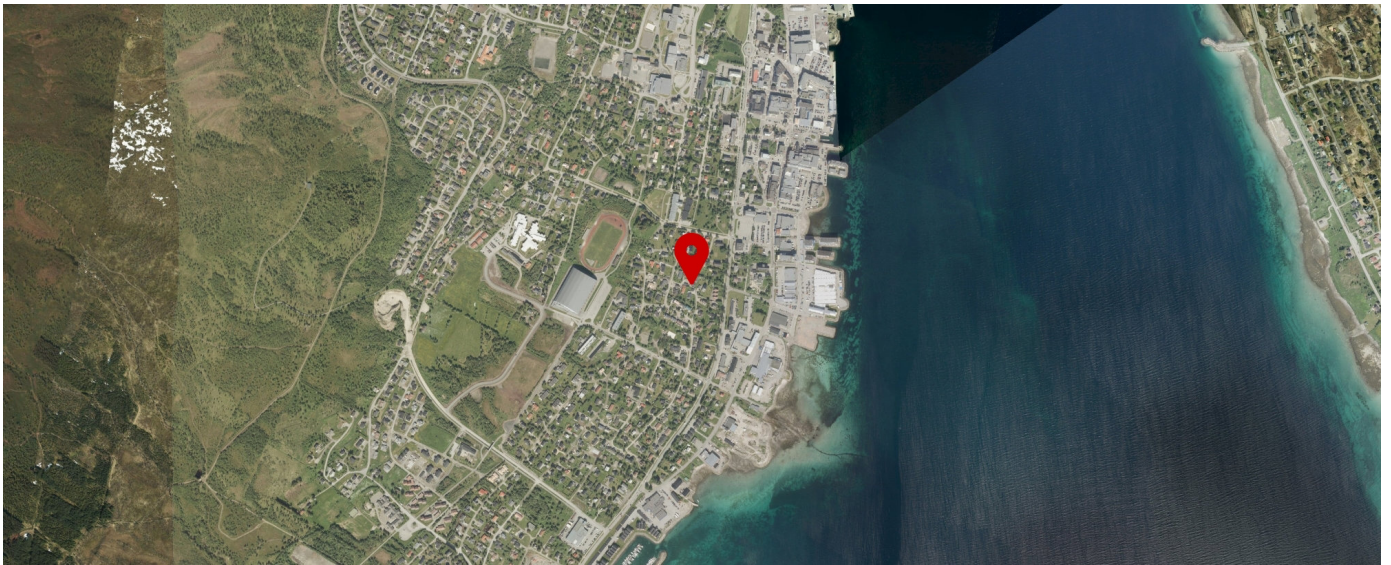


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	49%	52%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Enoksen & Steiro kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 1842**
Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**
Adresse: **Lykkentreffveien 6F, 8400 SORTLAND**



BRUKSAREAL (BRA): **98 m²** AREAL, P-ROM: **88 m²**

Enebolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 100 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 900 000**

Utskriftsdato: 18.09.2019

Dato befaring: 04.09.2019

Oppdragsnr. 22421

Referansenr. e16a1a1

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00
Organisasjonsnr: 997 923 472

Sertifisert takstmann:

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

Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmansens 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 takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4f1d8e01-91d6-4bce-bc53-59e358d41e15>

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. Norsk takst 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 100 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 900 000

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,5 da., med påstående enebolig, beliggende etablert og meget sentrumsnært boligområde.
Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatene Enoksen & Steiro AS
Takstmann:	Dag Daae Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.09.2019. - Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 91 53 69 99

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i etablert og sentrumsnært boligområde like sør for Sortland sentrum. Gangavstand til bl.a. skole, barnehage, idrettsanlegg samt sentrum. Barnevennlig område, med bl.a. grei adkomst fra stikkvei fra kommunal veg. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med enebolig. 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 (som var overgrodd ved befaring). Innkjørsel/gårdsplass med grus.
Konsesjonsplikt:	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Privat. Adkomst fra kommunal vei over privat stikkvei.
Tilknytning vann:	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Tilknytning avløp:	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Borett:	Det er ikke opplyst om borett på denne eiendommen.
Andre forhold:	Grunnbokutskrift fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse. Eiendommens areal iht. Norges eiendommer.no, 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. Eiendommen er tillagt ideell 1/5-del av eiendommen Gnr 15 Bnr 1023 som er felles adkomstvei fra kommunal vei. Se kartutsnitt/ målebrev for informasjon vedr. eiendommens grenser. Det er plassert en trafo på sør-østre del av eiendommen. Det er begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier ikke er tilgjengelig. Det er ikke fremkommet opplysninger om spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 1842
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	472,6 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Christian Steffensen
Adresse:	Lykkentreffveien 6 F, Sortland

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	04.09.2019				
SE eiendom	04.09.2019				
Tegninger	03.09.1995				
Norges eiendommer.no	04.09.2019				

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1995 Kilde: iht. eiendomsdata.no Anvendelse: Bebodd av eier

Kommentar	
Standard:	Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som noe redusert, hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet preg av slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	107	98	88	10	
Sum bygning:	107	98	88	10	

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

Kommentar areal	
Areal av hoveddel er oppmålt innvendig (BRA), utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet. Areal av tilbygget bod er oppmålt utvendig (BTA), innvendig areal (BRA) er teoretisk beregnet, dette grunnet manglende/stengt adkomst.	

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré / gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	Bod, utvendig bod

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.</p> <p>Utvendig bod er ikke befart grunnet manglende adkomst, og forutsettes å gi et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål. Utvendig bod forutsettes utført i uisolerte konstruksjoner, og er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt i takst.</p> <p>PÅKOSTNINGER Det er utført noen påkostninger, bl.a. nevnes: - stedvis fornyelse av vegger - stedvis fornyelse av gulvflater - varmepumpe installert</p> <p>FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER Innvendig er bolig generelt preget av slitasje, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov, bl.a. nevnes: - vegger - kjøkkeninnredning - vinduer og dører - ikke mekanisk avtrekk fra bad</p> <p>Utvendig er bolig generelt preget av elde og slitasje samt stedvise defekter, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov. Øvrige registrerte og opplyste feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt.</p> <p>PÅLEGG Det er ikke fremlagt opplysninger om at det foreligger pålegg fra offentlige myndigheter.</p> <p>GENERELT Det bør på brukte boliger generelt påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig. Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Loftsrom er ikke befart.</p>
Utvendig:	<p>TAKKONSTRUKSJON Tak er utført som saltakkonstruksjon, med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår. Tekket med betongtakstein. Takrenner i plast. Takstige.</p> <p>YTTERVEGGER Yttervegger er utført i isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår. Utvendig liggende bordkledning.</p> <p>VINDUER OG YTTERDØRER Vinduer med trekarmen og 2-lags glass (stedvis koblede glass). Ytterdører i tre.</p> <p>MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING Betong ringmur.</p> <p>Bygningens drenerende system er fra byggeår.</p> <p>TERRASSE Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.</p> <p>UTVENDIG TRAPP Trapp ved hovedinngang er utført med trekonstruksjon med spaltegulv.</p>
Innvendig:	<p>HIMLINGER Himlinger er i oppholdsrom utført med malte himlingsplater.</p> <p>VEGGER, OVERFLATER Overflate vegger på våtrom er utført med baderomsplater.</p>

	<p>Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig med tapet, fabrikkmalte plater og malt strie.</p> <p>GULV, OVERFLATER Gulv på våtrom er utført med flis. Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig med laminatgulv.</p> <p>GULV PÅ GRUNN Gulv på grunn er utført i betong, sannsynlig med isolasjon og komprimerte masser.</p> <p>INNREDNINGER Kjøkkeninnredning med 3,0 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. 140 cm baderomsinnredning på bad/vaskerom.</p> <p>PIPE Murt elementpipe fra byggeår.</p> <p>INNVENDIG TRAPP Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).</p>
Tekniske installasjoner:	<p>SANITÆRUTSTYR Bad/vaskerom: toalett, servantbeslag på innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkken: varmtvannsbereder. Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.</p> <p>ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM Normal installasjon, iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Stedvis spotbelysning. Boligalarmanlegg (innbrudd og brann).</p> <p>LUFTBEHANDLING Avtrekksvifte (ventilator) fra kjøkken. Naturlig avtrekk fra våtrom.</p> <p>LYD- OG BILDESISTEM Fiberoptisk kabel.</p> <p>VARMEKILDER Gulvvarme på bad/vaskerom. Varmepumpe luft/luft. Vedovn i stue. Oppvarming forøvrig med elektrisitet.</p>

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 917)	Kr.	11 000
Vedlikeholdskostnader. (pr. mnd. Kr. 1 667)	Kr.	20 000
Sum årlige kostnader	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 950 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000

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.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 650 000

SORTLAND, 18.09.2019



Dag Daae Johansen
ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Fasade vest (og -sør)



Fasade vest (og -sør)



Fasade vest



Fasade vest og -nord



Fasade øst



Trafo er plassert på eiendommen

Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Lykkentreffveien 6F, 8400 Sortland

Gårdsnummer: 15

Bruksnummer: 1842

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