

ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Enebolig Lifjord
500 000,-



Eneboligen.
Utsikt fra eiendommen på neste side

Enebolig Lifjord

Prisantydning: 500 000,-
Verditakst: 500 000,-
Låneverdi: 450 000,-
Byggeår 1960-tallet

Ligningsverdi
Primærbolig: 241 256,-
Sekundærbolig: 868 521,-

Bebyggelsen: Enebolig med garasje
Enebolig:
P-rom 81 m²
Bruksareal: 128 m²
Bruttoareal: 141 m²
Salgsoppgave av: 14.03.2019

Tomteareal: 667,7 m²

Eiendomstype: Enebolig







Viktig informasjon

Eiendom

Enebolig

Eiendomsbetegnelse

Gnr 82, bnr 21 i Øksnes kommune

Eier

Haka Invest AS

Prisantydning

kr 500 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kroner 525,-. Samlede omkostninger utgjør kroner 13 025,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Enebolig

Standard

Sterkt redusert.

Uteområdet

Eiendommen har flott beliggenhet på en høyde i terrenget i indre del av Lifjord, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse. God utsikt mot sjø og fjell fra eiendommen.

Ca. 20 km til Myre, kommunesenter hvor det bl.a. er service- og forretningstilbud.

Ca. 25 km til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. fins godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Innhold

Primærom:

1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang og trappegang.

Sekundærom:

Kjeller: 3 kjellerrom, kjellergang

Bebyggelsen

Enebolig med garasje

Arealbeskrivelse

BTA: 141 m²

BRA: 128 m²

P-rom: 81 m²

S-rom 47 m²

Byggeår

1960

Antall soverom

3

Parkering

I garasje og på gårds plass.

Adkomst

Offentlig. Adkomst fra kommunal vei.

Byggemåte

BYGNING GENERELT:

Bolig var iht. opplysninger fra Øksnes kommune oppført på 1960-tallet. Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

FEIL/MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEID

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

- utvendig preg av elde og slitasje med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov, herunder bl.a. takkonstruksjon (beslag), vinduer, bordkledning og terrasse.
- innvendig generelt sterkt preg av elde og utidsmessighet samt omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov, herunder bl.a. grunnet omfattende fuktskader og gjenstående arbeid. Det må påregnes fornyelse av samtlige flater, innredninger og installasjoner.
- Registrerte feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt i takrapport.

GENERELT

Generelt bør bygninger gjennomgå grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Det bør (generelt på brukte boliger) påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig.

UTVENDIG:

TAKKONSTRUKSJON

Tak er utført som saltakkonstruksjon, med

oppbygging og utførelse iht. byggeår. Tekking med stålplater. Takrenner i stål.

YTTERVEGGER

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

VINDUER OG YTTERDØRER

Ytterdører i tre.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Murt grunnmur med innvendig stedvis utlekting/isolering. Grunnmur er stedvis innvendig påstøpt (forsterket).

TERRASSER OG BALKONGER

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

UTVENDIGE TRAPPER

Terrasse/trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med betongdekke.

INNSENDIG:

HIMLINGER

Himlinger er i oppholdsrom vesentlig utført med malte plater og malt panel.

VEGGER, OVERFLATER

Vegger er i våtrom utført med malt strie. Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med malt strie og malte plater.

GULV, OVERFLATER

Gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig med parkett og laminatgulv.

ETASJESKILLE

Tradisjonelt trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong.

Viktig informasjon

INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning er bestående av 3,8 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

120 cm baderomsinnredning på bad.

PIPE

Murt pipe fra byggeår.

INNVENDIGE TRAPPER

Loftsluke u/stige (for adkomst til loftsrom).

Innvendig enkel tretrapp mellom etasjene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

SANITÆRUTSTYR

Bad: toalett, servantbeslag på innredning og dusjhjørne.

Kjeller: varmtvannsbereder.

ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Generelt eldre installasjon med begrenset kapasitet og ant. kurser.

Automat- og skrusikringer. Røykvarslere.

LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte fra kjøkken (ventilator).

VARMEKILDER

Vedovn i stue.

Oppvarming for øvrig med elektrisitet.

Oppvarming

Vedovn i stue. Forøvrig oppvarming ved elektrisitet.

Eieform tomt

Selveiet tomt på ca. 667,7 m².

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangssalgbyrdsloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 241 256,-

Sekundærbolig kroner 868 521,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av taksmann til kr.

10 000,- pr. år.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er antatt av taksmann til kr. 6 000,- pr. år.

Faste løpende kostnader

Forsikring og offentlige avgifter.

Tilbehør

Eiendommen selges uten tilbehør av noe slag.

Se dog informasjon om rydding og rengjøring under forbrukerinformasjon ved budgivning.

Vei, vann, avløp

Offentlig vei. Privat vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke lagt frem ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

Regulering/Offentlige planer

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Konsesjon

Nei.

Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Eierskifteforsikring

Nei

Salgsvilkår

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

Kontaktperson

Advokat Stian Auglend

Tlf: 76 11 36 00

HEFTELSE SOM IKKE VIL BLI SLETTET I FORBINDELSE MED TVANGSSALGET:

1963/2519-2/78 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet iflg. skylddeling

Bestemmelse om gjerde.



Kjøkken





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 eiendomsmevling § 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.



Soverom med dør ut mot gang



Gang





TILHØRIGHET

Kommune	Øksnes
Grunnkrets	Elvenes/holmbk/lien
Kirkesogn	Øksnes




STEDER I NÆRHETEN

Frøskeland	9.9 km
Stranda	10.5 km
Alsvåg	11.4 km
Holmstad	13.6 km





SKOLER, BARNEHAGER

Alsvåg skole (1-10 kl.)	12 km
Sommarøy skole (1-7 kl.)	17.1 km
Sortland videregående skole - Filial Øksnes	18.9 km
Sortland videregående skole	25.2 km
Kløvertun barnehage (0-5 år)	10.9 km
Eidsfjord barnehage (1-5 år)	13.3 km
Jennestad barnehage (0-5 år)	16.2 km


TRANSPORT

 Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	143.3 km
 Stokmarknes lufthavn Skagen	46.7 km
 Haugen	0.1 km

SPORT

 Alsvåg idrettsanlegg	11.8 km
 Holmstad grusbane	14.3 km
 AthleticNOR	24.9 km
 Stamina Sortland	25.2 km

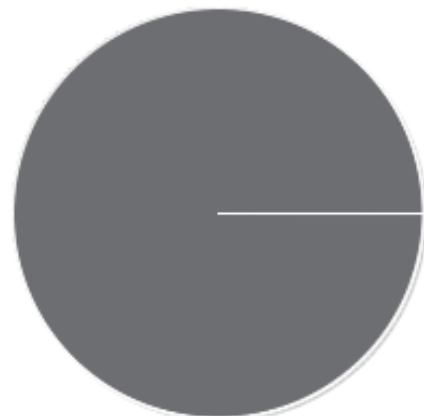
VARER/TJENESTER

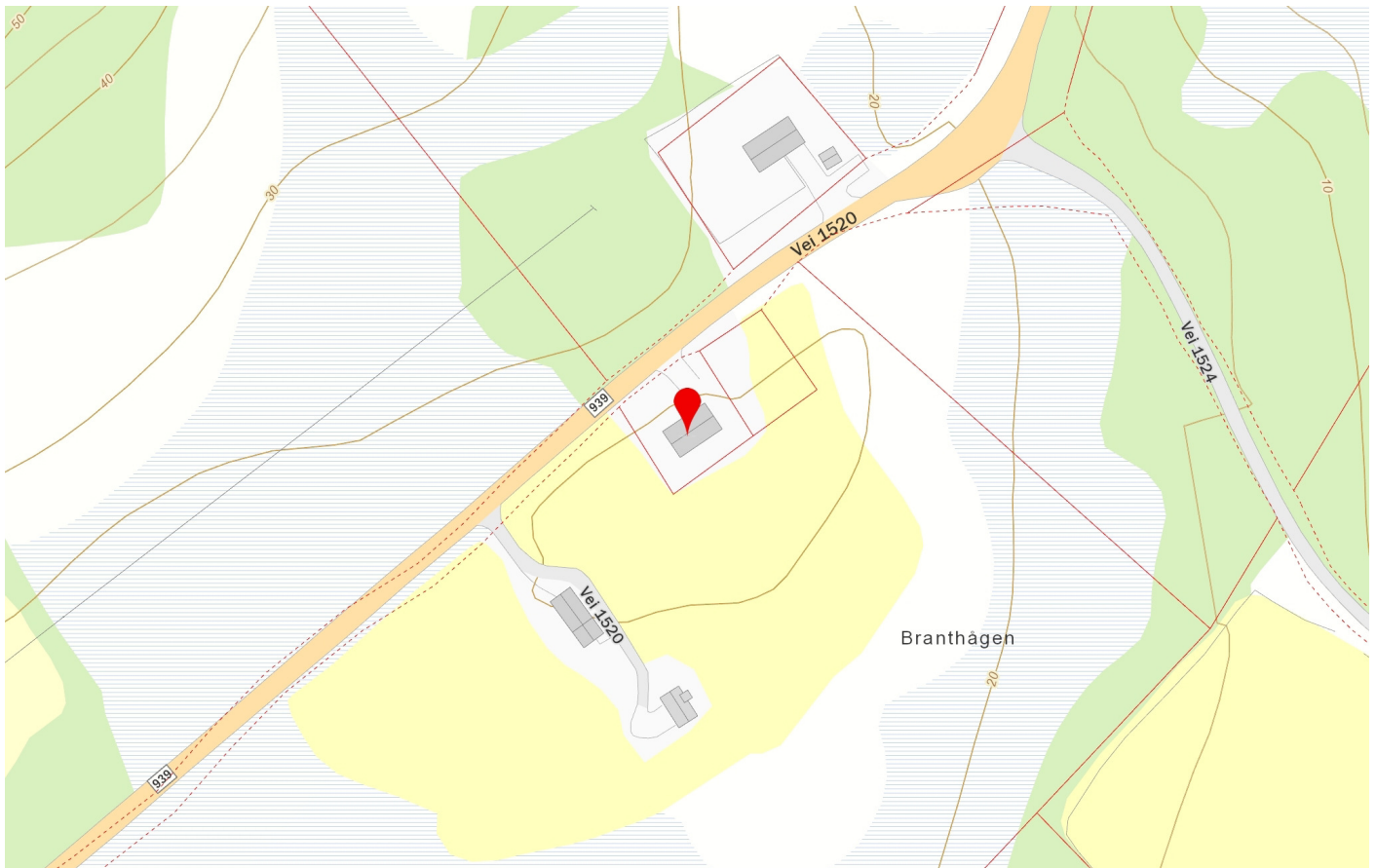
 Skibsgården Senter	25.2 km
 Sortland Storsenter	25.8 km
 Rema 1000 Myre	18.8 km
 Bunnpris & Gourmet Sortland	25.4 km
 Apotek 1 Øksnes	18.4 km
 Apotek 1 Sortland	25.4 km
 Myre Vinmonopol	18.4 km
 Sortland Vinmonopol	25.4 km
 Matkroken Alsvåg	11.1 km
 Joker Eidsfjord	15 km

DEMOGRAFI (Elvenes/holmbk/lien gr.krets)

38%	er gift
27%	er barnefamilier
11%	har høyskoleutdanning
30%	har inntekt over 300.000
83%	eier sin egen bolig
42%	har bolig på over 120 kvm
100%	bor i enebolig

BOLIGMASSE (Elvenes/holmbk/lien gr.krets)

Enebolig
100%



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 82: Bnr 21**
Kommune: **1868 ØKSNES KOMMUNE**
Adresse: **eiendom i Lifjord, 8430 MYRE**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 450 000

Enebolig m/ garasje: boligdel:
Enebolig m/ garasje: garasje:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

128 m² 81 m²
30 m² 0 m²

Utskriftsdato: 11.02.2019 Oppdrag nr: 22251
Dato befaring: 04.02.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 761 26 000
Organisasjonsnr: 997 923 472

Sertifisert takstmann:

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



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.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/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. 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.

Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	450 000

Markedsvurdering

Eiendom med med påstående enebolig m/ garasje, beliggende på en høyde i terrenget i landlige omgivelser med spredt bebyggelse i Lifjord, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.

Bolig gir generelt et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette spesielt grunnet betydelige fuktskader med tilhørende omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Enoksen & Steiro AS
Takstmann:	Dag Daae Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.02.2019. - Dag Daae Johansen. Tlf. 915 36 999

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen har flott beliggenhet på en høyde i terrenget i indre del av Lifjord, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse. God utsikt mot sjø og fjell fra eiendommen. Ca. 20 km til Myre, kommunesenter hvor det bl.a. er service- og forretningstilbud. Ca. 25 km til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. fins godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med enebolig m/ garasje.
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:	Ukjent. Kan ikke bekreftes da eiendommen var snødekket ved befaring.
Konsesjonsplikt:	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.
Adkomstvei:	Offentlig. Adkomst fra kommunal vei.
Tilknytning vann:	Privat, iht. Øksnes kommune
Tilknytning avløp:	Privat. Septiktank, iht. Øksnes kommune.
Borett:	Nei, det er ikke mottatt informasjon som indikerer at det foreligger 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.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1868 ØKSNES Gnr: 82 Bnr: 21
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	667,7 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Haka Invest AS, Risivikveien 25, Straumsjøen
Adresse:	8430 Myre

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	02.01.2019				
SE eiendom	02.01.2019				
Norges eiendommer.no	02.01.2019				

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/ garasje: boligdel

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Bygd på 1960-tallet iht. Øksnes kommune

Kommentar

Standard: Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som sterkt redusert, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet omfattende fuktskader med tilhørende behov for omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	88	81	81		
Kjeller	53	47		47	
Sum bygning:	141	128	81	47	

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

Kommentar areal

Innvendig areal (BRA) er oppmålt, utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.

Areal av deler av kjeller er pga. lav høyde ikke medregnet, jfr. arealberegningsregler.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, trappegang	
Kjeller		3 kjellerrom, kjellergang

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Bolig var iht. opplysninger fra Øksnes kommune oppført på 1960-tallet. Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

FEIL/MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEID
Av registrerte og opplyste mangler/ gjenstående arbeider nevnes bl.a.:
- utvendig preg av elde og slitasje med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov, herunder bl.a. takkonstruksjon (beslag), vinduer, bordkledning og terrasse.
- innvendig generelt sterkt preg av elde og utidsmessighet samt omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov, herunder bl.a. grunnet omfattende fuktskader og gjenstående arbeid. Det må påregnes fornyelse av samtlige flater, innredninger og installasjoner.
- Registrerte feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt.

GENERELT
Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befarings ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport).
Det bør (generelt på brukte boliger) påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig.

Utvendig:	<p>Loftsrom er ikke befart.</p> <p>TAKKONSTRUKSJON Tak er utført som saltakkonstruksjon, med oppbygging og utførelse iht. byggeår. Tekking med stålplater. Takrenner i stål.</p> <p>YTTERVEGGER Yttervegger er sans. utført som isolert bindingsverk i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med utvendig liggende bordkledning.</p> <p>VINDUER OG YTTERDØRER Ytterdører i tre.</p> <p>MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING Murt grunnmur med innvendig stedvis utlekting/isolering. Grunnmur er stedvis innvendig påstøpt (forsterket).</p> <p>TERRASSER OG BALKONGER Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.</p> <p>UTVENDIGE TRAPPER Terrasse/trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med betongdekke.</p>
Innvendig:	<p>HIMLINGER Himlinger er i oppholdsrom vesentlig utført med malte plater og malt panel.</p> <p>VEGGER, OVERFLATER Vegger er i våtrom utført med malt strie. Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med malt strie og malte plater.</p> <p>GULV, OVERFLATER Gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig med parkett og laminatgulv.</p> <p>ETASJESKILLE Tradisjonelt trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.</p> <p>GULV PÅ GRUNN Gulv på grunn er utført i betong.</p> <p>INNREDNINGER Kjøkkeninnredning er bestående av 3,8 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.</p> <p>120 cm baderomsinnredning på bad.</p> <p>PIPE Murt pipe fra byggeår.</p> <p>INNVEDIGE TRAPPER Loftsluke u/stige (for adkomst til loftsrom). Innvendig enkel tretrapp mellom etasjene</p>
Tekniske installasjoner:	<p>SANITÆRUTSTYR Bad: toalett, servantbeslag på innredning og dusjhjørne. Kjeller: varmtvannsbereder.</p> <p>ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM Generelt eldre installasjon med begrenset kapasitet og ant. kurser. Automat- og skrusikringer.</p> <p>Røykvarslere.</p> <p>LUFTBEHANDLING Avtrekksvifte fra kjøkken (ventilator).</p> <p>VARMEKILDER Vedovn i stue. Oppvarming for øvrig med elektrisitet.</p>

Enebolig m/ garasje: garasje

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent/ ikke bekreftet byggeår

Anvendelse: Garasje

Kommentar

Standard: Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som noe begrenset, hensyntatt alder.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
U. etasje	32	30		30	
Sum bygning:	32	30	0	30	

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

Kommentar areal

Innvendig areal (BRA) er oppmålt, utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.

Romfordeling

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

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Garasje, sammenbygget med bolig, i enkel men forholdsvis standard/vanlig utførelse (iht. antatt byggeår). Utført med bl.a. vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning, betonggulv, flatt tak med bærende konstruksjon i tre og med betongpåstøp. Enkel port, gangdør til boligdel.</p> <p>PÅKOSTNINGER Det er ikke mottatt informasjon som tilsier at det er utført påkostninger av vesentlig betydning de senere år</p> <p>FEIL/MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEID Registrerte feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt.</p> <p>GENERELT Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Det bør (generelt på brukte bygninger) påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig. 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. 500)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstmann. (pr. mnd. Kr. 2 083)	Kr.	25 000
Sum årlige kostnader	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/ garasje: boligdel		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi – Enebolig m/ garasje: boligdel	Kr.	1 450 000
Enebolig m/ garasje: garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi – Enebolig m/ garasje: garasje	Kr.	150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000

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.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 800 000

SORTLAND, 11.02.2019



Dag Daae Johansen
ing./ takstmann MNTF
Telefon: 761 26 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Lifjord, 8430 Myre

Gårdsnummer: 82

Bruksnummer: 21

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