



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Enebolig Melbu
1 780 000,-



Spisestue og kjøkken

Torggata 20

Prisantydning: 1 780 000,-
Verditakst: 1 780 000,-
Låneverdi: 1 600 000,-
Byggeår 1967

Ligningsverdi
Primærbolig: 414 999,-
Sekundærbolig: 1 493 997,-

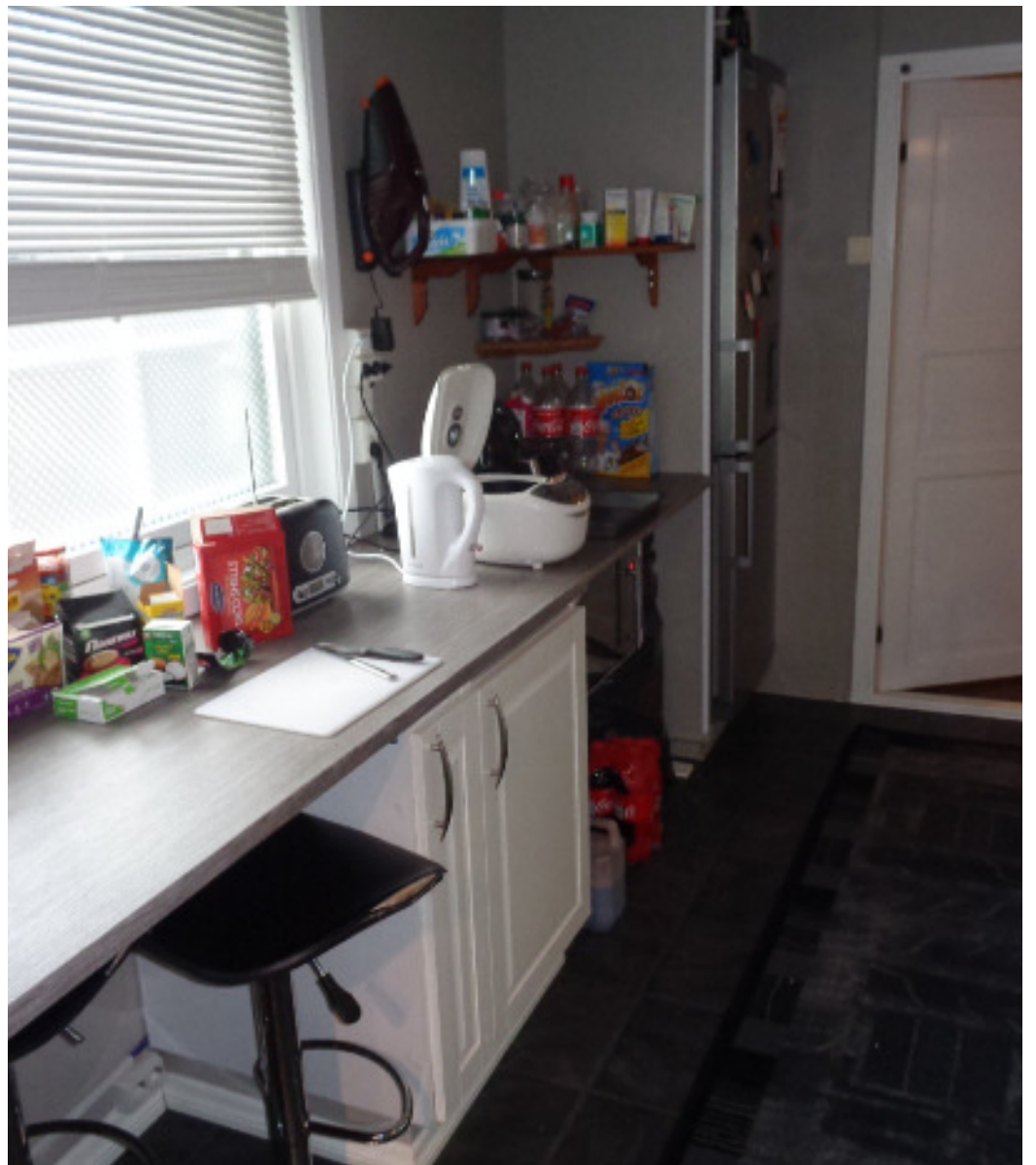
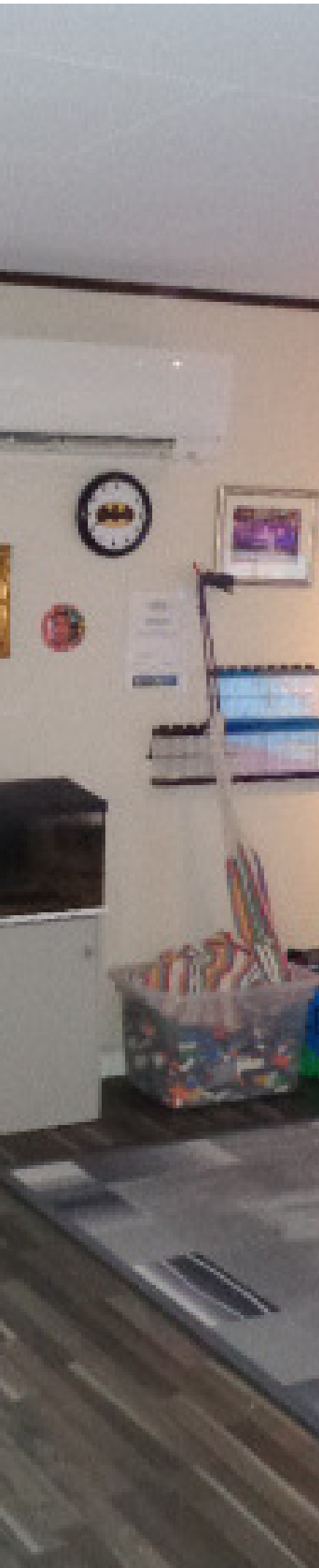
Bebyggelsen: Enebolig og garasje
Enebolig:
P-rom 148 m²
Bruksareal: 162 m²
Bruttoareal: 183 m²
Salgsoppgave av: 07.05.2019

Tomteareal: 1 354,2 m²

Eiendomstype: Enebolig













Viktig informasjon

Eiendom

Torggata 20, Melbu

Eiendomsbetegnelse

Gnr 52 bnr 451 i Hadsel kommune

Eier

Morten Henrik Hansen og Amonsri Knudsen

Prisantydning

kr 1 780 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kroner 525,-. Samlede omkostninger utgjør kroner 45 025,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Enebolig

Standard

Tilfredstillende, hensyntatt alder.

Uteområdet

Opparbeidet tomt med plen.

Innkjørsel / gårdsplass med grus/ singel.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, stue, kjøkken 2 soverom, gang og bad

Underetasje: Vindfang, hall, 3 soverom, vaskerom og wc.

Sekundærrom:

Kjellerrom og garasje

Bebyggelsen

Enebolig og garasje

Arealbeskrivelse

BTA: 183 m²

BRA: 162 m²

P-rom: 148 m²

S-rom: 14

Byggeår

1967

Antall soverom

5

Parkering

I garasje og på gårdsplass

Adkomst

Grei adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte

BYGNING GENERELT:

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

PÅKOSTNINGER

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

- skiftet bordkledning - 2 fasader (2015)
- skiftet terrassedør (2015)
- varmpumpe installert (2105)
- noe innvendig oppussing/fornyelser
- bad oppusset (2017)

FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

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

- ikke våtromsutførelse av vegger på bad
- punktert glass i ett stuevindu
- bygningens elde, slitasje samt øvrige registrerte og opplyste feil og mangler er hensyntatt.

PÅLEGG

Eier opplyser at det ikke 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).

UTVENDIG:

TAKKONSTRUKSJON

Tak er utført som plassbygd saltakkonstruksjon med oppbygging iht. byggeår, tekket med stålplater. Takrenner i plast.

YTTERVEGGER

Yttervegger er utført som isolert bindingsverk,

i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår.

Utvendig liggende bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Murt grunnmur, med innvendig utlekting/ isolering i innredede rom.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

TERRASSER OG BALKONGER

Terrasse (ca 21 m²) er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

Uteplass ved bolig (ca 19 m²) er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv med utgang fra terreng.

UTVENDIGE TRAPPER

Overbygd trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Trapp ved bi-inngang (til 1. etg) er utført i betong.

INNVENDIG:

HIMLINGER

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

VEGGER, OVERFLATER

Overflate vegger på våtrom er utført med fabrikkmalte plater (bad) og malte plater (vaskerom).

Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med malt panel og malt strie.

GULV, OVERFLATER

Gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg.

Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med laminatgulv.

ETASJESKILLE

Etasjeskille er utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Viktig informasjon

GULV PÅ GRUNN

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

INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning består av 5,5 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

130 cm baderomsinnredning på bad.

PIPE

Murt teglsteinspipe fra byggeår.

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Loftsluke m/stige (for adkomst til loftsrom).

TEKNISKE INSTALLASJONER:

SANITÆRUTSTYR

Bad: toalett, servantbeslag på innredning og dusjkabinett.

Wc: toalett og servant.

Vaskerom: varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin.

Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Normal installasjon iht byggeår vedr.

kapasitet og antall kurser. Skrusikringer. Div. spotbelysning.

Røykvarslere.

LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte (ventilator) fra kjøkken.

Avtrekksvifte fra bad.

Avtrekksvifter på noen rom.

LYD- OG BILDESISTEM

Bredband.

VARMEKILDER

Vedovn i hall.

Varmepumpe luft/luft.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

ØVRIGE INSTALLASJONER

Sentralstøvsuger. Uttak i begge etasjer.

GARASJE:

Garasje i standard/vanlig utførelse iht. byggeår som generelt git et tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak (uten undertak) med stålplater som taktekke, takrenner, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

Betonggulv, murt ringmur. 2 leddporter hvorav 1 stk m/ portåpner.

Gangdør og innlagt strøm.

Oppvarming

Vedovn i hall.

Varmepumpe luft/luft.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

Eieform tomt

Selveiet tomt på ca. 1354 m²

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangssalgbyrdsloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 414 999,-

Sekundærbolig kroner 1 493 997,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av takstmann til kr. 18 000,- pr. år.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er antatt av takstmann til kr. 10 000,- 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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Regulering/Offentlige planer

Regulert til boligformål.

Konsesjon

Nei

Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

Meglervederlag

Meglervederlag 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.

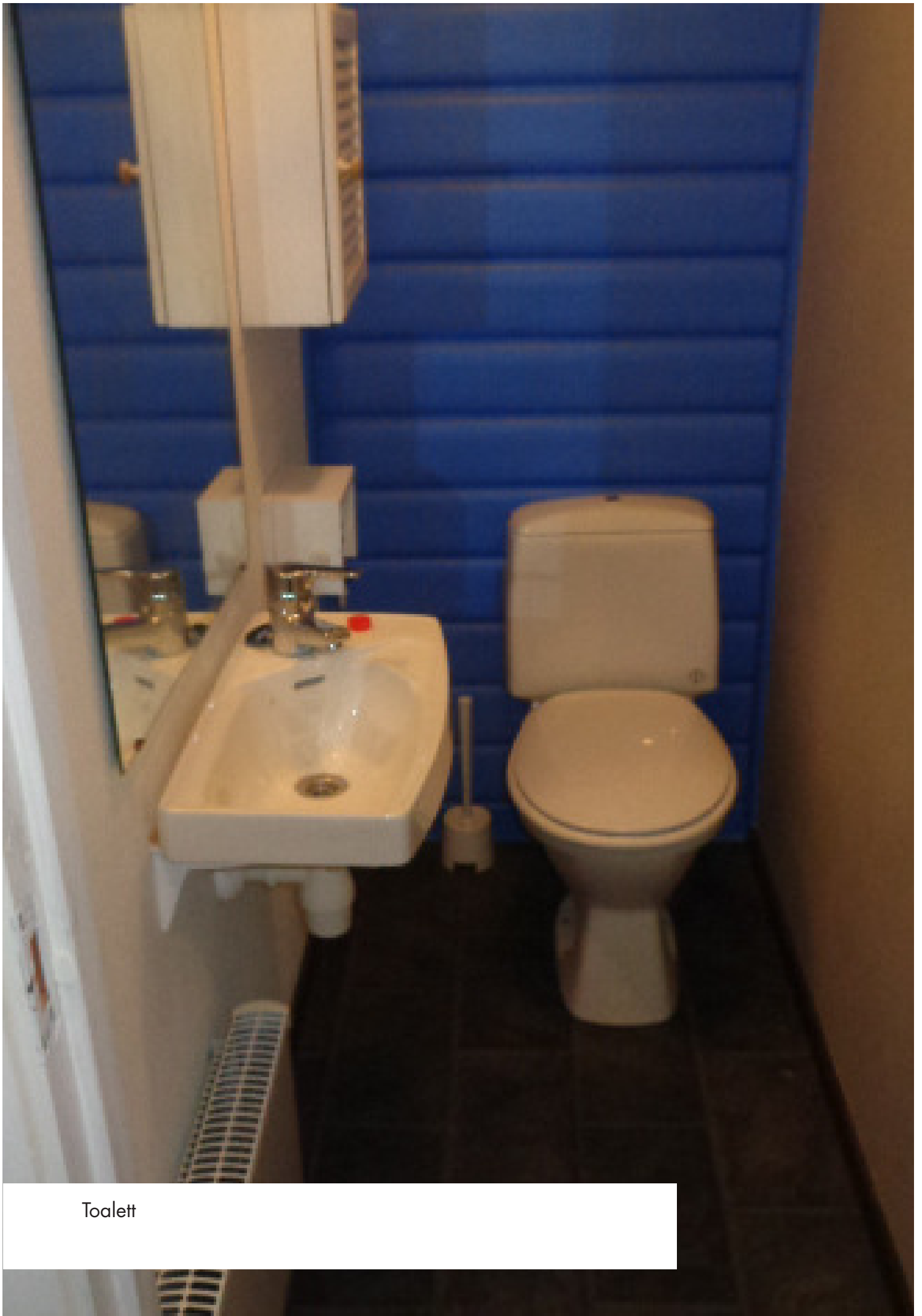
Kontaktperson

Advokat Gard Rødsand Kvernmo
tlf: 76 11 36 00

HEFTELSE SOM IKKE VIL BLI SLETTET I FORBINDELSE MED TVANGSSALGET:

1966/3871-1/78 - Rettighet iflg. skjøte

Bestemmelser om gjerde med flere bestemmelser



Toalett



Skrusikringer

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 overtagelse 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.



Garasje



Boligområdet





TILHØRIGHET

| | |
|------------|------------|
| Kommune | Hadsel |
| Grunnkrets | Melbu Vest |
| Kirkesogn | Hadsel |



STEDER I NÆRHETEN

| | |
|----------------|--------|
| Ongstad | 3.4 km |
| Ånnstad, indre | 5.1 km |
| Ånnstad, ytre | 5.6 km |
| Lekang | 8.5 km |




SKOLER, BARNEHAGER

| | |
|------------------------------------|--------|
| Melbu skole (1-10 kl.) | 0.9 km |
| Hadsel vgs. Avd. Melbu | 1.3 km |
| Sjøstjerna barnehage (0-5 år) | 0.6 km |
| Melbu barnehage (0-5 år) | 0.7 km |
| Sykehusansattes barnehage (0-5 år) | 1.4 km |

TRANSPORT

| | |
|---|---------|
|  Stokmarknes lufthavn Skagen | 23.2 km |
|  Melbu bussterminal | 0.8 km |

SPORT

| | |
|--|--------|
|  Vesterålshallen | 0.7 km |
|  Melbu stadion | 1.2 km |
|  Viking Gym Melbu | 0.7 km |

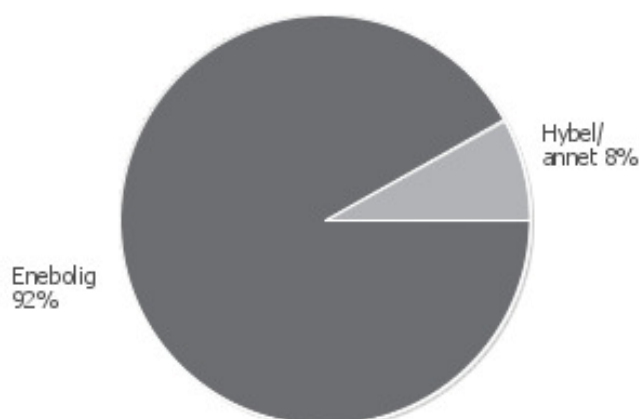
VARER/TJENESTER

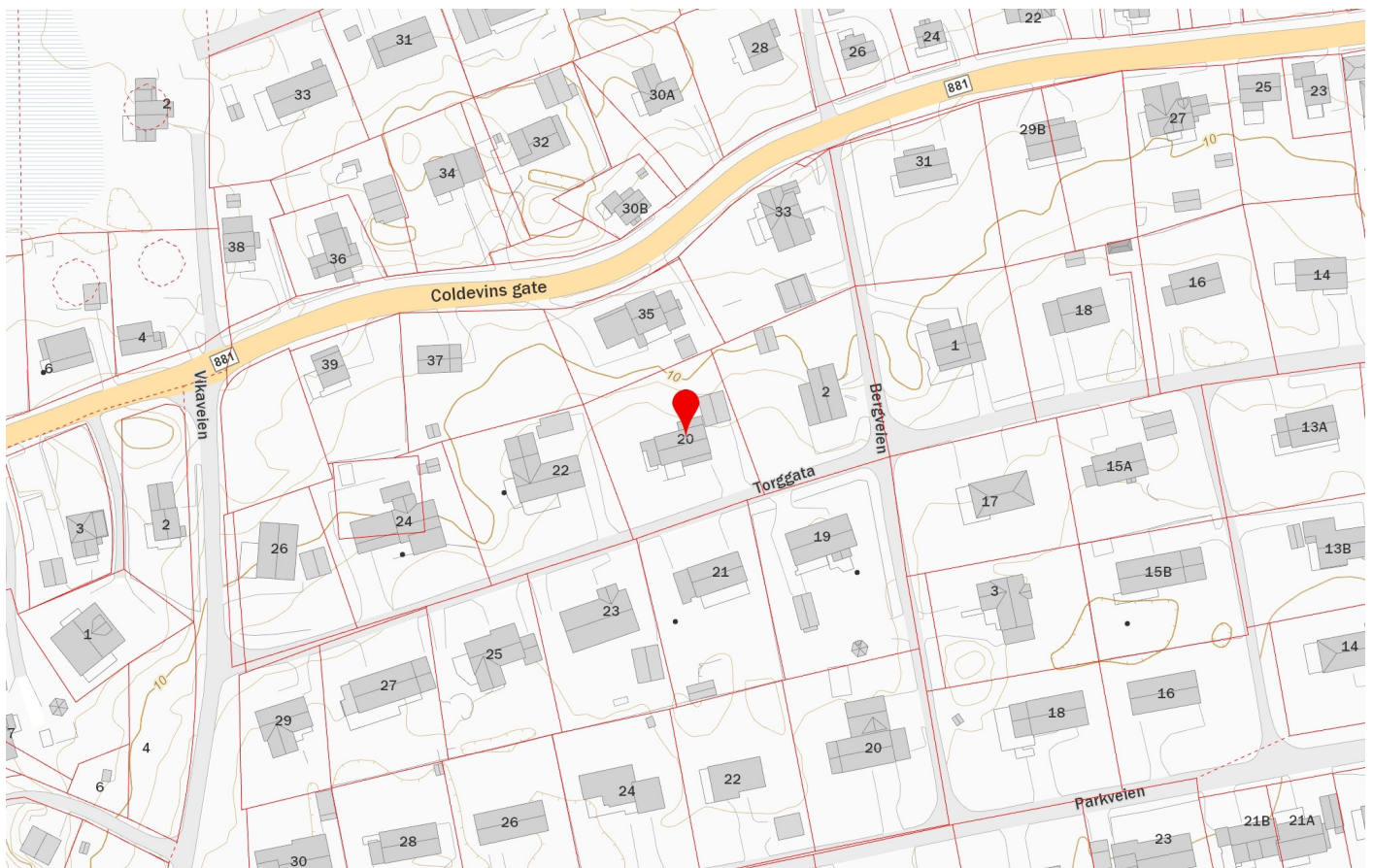
| | |
|---|---------|
|  Bykuben Senter | 16.2 km |
|  Polarstjernen Medisinutsalg | 0.6 km |
|  Boots apotek Sortland | 0.9 km |
|  Stokmarknes Vinmonopol | 16.1 km |
|  Coop Extra Melbu | 0.7 km |
|  REMA 1000 Melbu | 1.3 km |

DEMOGRAFI (Melbu Vest grunnkrets)

| | |
|-----|--|
| 32% | er gift |
| 33% | er barnefamilier |
| 27% | har høyskoleutdanning |
| 37% | har inntekt over 400.000 |
| 81% | eier sin egen bolig |
| 8% | eier hytte |
| 48% | har bolig på over 120 kvm |
| 13% | av boligene er nyere enn 20 år |
| 92% | bor i enebolig |
| 46% | av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill |

BOLIGMASSE (Melbu Vest grunnkrets)





VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 52: Bnr 451**
Kommune: **1866 HADSEL KOMMUNE**
Adresse: **Torggata 20, 8445 MELBU**



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

| | | |
|------------|--------------------|--------------------|
| Enebolig : | 162 m ² | 148 m ² |
| Garasje: | 38 m ² | 0 m ² |

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 780 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 600 000

Utskriftsdato: 15.04.2019 Oppdrag nr: 22287
Dato befaring: 28.03.2019

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



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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

| | | |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 1 780 000 |
| Anbefalt låneverdi | Kr. | 1 600 000 |

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 1,35 da. med påstående enebolig og garasje, beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.

Bolig med østvendt hovedfasade, og som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Barnevennlig beliggenhet i rolig område.

Eiendommens beliggenhet samt boligens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|---------------------------|---|
| Kunde: | Adv. Enoksen & Steiro AS |
| Takstmann: | Dag Daae Johansen |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 28.03.2019. - Morten H. Hansen. Tlf. 76113600 - Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 91 53 69 99 |

| Eiendomsopplysninger | |
|---------------------------|--|
| Beliggenhet: | Eiendommen er beliggende i sørlig lett hellende terreng i etablert, sentrumsnært og attraktivt boligområde på Melbu. Barnevennlig, rolig og solåpen beliggenhet. Grei adkomst fra offentlig vei. Østvendt hovedfasade, begrenset utsikt. Kort gangavstand til Melbu sentrum, hvor det bl.a. fins service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Ca. 15 km. til Stokmarknes, som er by og kommunesenter, hvor det bl.a. fins kommunikasjon med båt og fly. |
| Bebyggelsen: | Eiendommen er bebygget med enebolig og 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. Innkjørsel / gårds plass med grus/ singel. |
| Konsesjonsplikt: | Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget. |
| Regulering: | Regulert til boligformål. |
| Adkomstvei: | Offentlig. |
| Tilknytning vann: | Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett. |
| Borett: | Nei, iht. eier foreligger det ikke borett på eiendommen. |
| Andre forhold: | Grunnbokutskrift ikke 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. 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: 451 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 1 354,2 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt. |
| Hjemmelshaver: | Amonsri Knudsen, Morten Henrik Hansen |
| Adresse: | Torggata 20, Melbu |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Situasjonskart | 25.02.2019 | | Innhentet | | |
| SE eiendom | 25.02.2019 | | Innhentet | | |
| Tidligere takst | 24.10.2013 | | Innhentet | | |
| Norges eiendommer.no | 25.02.2019 | | Innhentet | | |
| Eier | | | | | |

Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Bygningsdata | |
|--|--|
|  | Byggeår: 1967 Kilde: Iht. tidligere takst/eier Anvendelse: Bebodd av eier Tilbygg (i 1992) |

| Kommentar | |
|-----------|--|
| Standard: | Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger og generell standard. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 92 | 84 | 84 | | |
| Underetasje | 91 | 78 | 64 | 14 | |
| Sum bygning: | 183 | 162 | 148 | 14 | |

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 | Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad | |
| Underetasje | Vindfang, hall, soverom - 3 stk, vaskerom, wc | Kjellerrom |

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

| | |
|-------------------|--|
| Bygning generelt: | <p>Grunnoppføring iht. de ulike byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.</p> <p>PÅKOSTNINGER Det er utført div. påkostninger, bl.a. nevnes: - skiftet bordkledning - 2 fasader (2015) - skiftet terrassedør (2015) - varmepumpe installert (2105) - noe innvendig oppussing/fornyelser - bad oppusset (2017)</p> <p>FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER Av registrerte og opplyste mangler/ gjenstående arbeider nevnes bl.a.: - ikke våtromsutførelse av vegger på bad - punktert glass i ett stuevindu - bygningens elde, slitasje samt øvrige registrerte og opplyste feil og mangler er hensyntatt.</p> <p>PÅLEGG Eier opplyser at det ikke 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 befarings ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport).</p> |
| Utvendig: | <p>TAKKONSTRUKSJON Tak er utført som plassbygd saltakkonstruksjon med oppbygging iht. byggeår, tekket med stålplater. Takrenner i plast.</p> <p>YTTERVEGGER Yttervegger er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår. Utvendig liggende bordkledning.</p> <p>VINDUER OG YTTERDØRER Vinduer med 2-lags glass. Ytterdører i tre.</p> <p>MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING Murt grunnmur, med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Bygningens drenerende system er fra byggeår.</p> <p>TERRASSER OG BALKONGER Terrasse (ca 21 m²) er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Uteplass ved bolig (ca 19 m²) er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv med utgang fra terreng.</p> <p>UTVENDIGE TRAPPER Overbygd trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Trapp ved bi-inngang (til 1. etg) er utført i betong.</p> |
| Innvendig: | <p>HIMLINGER Himlinger er i oppholdsrom utført med malte himlingsplater, malte plater og malt panel.</p> <p>VEGGER, OVERFLATER Overflate vegger på våtrom er utført med fabrikkmalte plater (bad) og malte plater (vaskerom). Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med malt panel og malt strie.</p> <p>GULV, OVERFLATER Gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med laminatgulv.</p> <p>ETASJESKILLE Étasjeskille er utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.</p> <p>GULV PÅ GRUNN Gulv på grunn er utført i betong, stedvis med påliggende trekonstruksjon.</p> <p>INNREDNINGER Kjøkkeninnredning består av 5,5 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og</p> |

| | |
|--------------------------|---|
| | <p>underskap. 130 cm baderomsinnredning på bad.</p> <p>PIPE Murt teglsteinspipe fra byggeår.</p> <p>INNVENDIGE TRAPPER Innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke m/stige (for adkomst til loftsrom).</p> |
| Tekniske installasjoner: | <p>SANITÆRUTSTYR Bad: toalett, servantbeslag på innredning og dusjkabinett. Wc: toalett og servant. Vaskerom: varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin. Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.</p> <p>ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM Normal installasjon iht byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Skrusikringer. Div. spotbelysning.</p> <p>Røykvarslere.</p> <p>LUFTBEHANDLING Avtrekksvifte (ventilator) fra kjøkken. Avtrekksvifte fra bad. Avtrekksvifter på noen rom.</p> <p>LYD- OG BILDESISTEM Bredband.</p> <p>VARMEKILDER Vedovn i hall. Varmepumpe luft/luft. Oppvarming forøvrig med elektrisitet.</p> <p>ØVRIGE INSTALLASJONER Sentralstøvsuger. Uttak i begge etasjer.</p> |

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2002 Kilde: Iht tidligere takst/eier

Anvendelse: Garasje

Kommentar

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

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 43 | 38 | | 38 | |
| Sum bygning: | 43 | 38 | 0 | 38 | |

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 i standard/vanlig utførelse iht. byggeår som generelt git et tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder.</p> <p>Garasje er utført i isolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak (uten undertak) med stålplater som taktekke, takrenner, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betonggulv, murt ringmur. 2 leddporter hvorav 1 stk m/ portåpner. Gangdør og innlagt strøm.</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. 833) | Kr. | 10 000 |
| Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 1 500) | Kr. | 18 000 |
| Vedlikeholdskostnader. (pr. mnd. Kr. 1 333) | Kr. | 16 000 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 44 000 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|------------|------------------|
| Enebolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 450 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 1 900 000 |
| Sum teknisk verdi – Enebolig | Kr. | 2 550 000 |
| Garasje | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 400 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 70 000 |
| Sum teknisk verdi – Garasje | Kr. | 330 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 880 000 |

| Tomteverdi | | |
|---|-----|---------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet. | | |
| Tomteverdi: | Kr. | 350 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: | Kr. | 3 230 000 |

SORTLAND, 15.04.2019



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

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





Garasje



Garasje

Budskjema

For eiendommen: Enebolig Melbu

Adresse: Torggata 20, 8445 Melbu

Gårdsnummer: 52

Bruksnummer: 451

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