



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Bogstranda - Lonkan
150 000,-



Stue - bilde tatt gjennom vindu pga. manglende tilgang

Renoveringsobjekt Lonkan

Prisantydning: 150 000,-
Verditakst: 150 000,-
Låneverdi: 135 000,-
Byggeår 1979 ca. byggeår

Ligningsverdi
Primærbolig: 359 842,-
Sekundærbolig: 1 259 430,-

Bebyggelsen: Enebolig.
Enebolig:
P-rom 72 m²
Bruksareal: 140 m²
Bruttoareal: 156 m²
Salgsoppgave av: 8. august 2019

Tomteareal: 1 000 m²

Eiendomstype: Enebolig







Viktig informasjon

Eiendom

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 6, bnr 18 i Hadsel kommune

Eier

Artur S. Bjørgans dødsbo

Prisantydning

kr 150 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kroner 525,-. Samlede omkostninger utgjør kroner 4 275,- 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 er i sin helhet å anse som naturtomt.

Innhold

Primærrom:

Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2-3 soverom og bad

Sekundærrom:

2 uinnredde kjellerrom.

Bebyggelsen

Enebolig.

Arealbeskrivelse

BTA: 156

BRA: 140

P-rom: 72

S-rom: 68

Byggeår

1979

Antall soverom

2

Parkering

Det er ikke opparbeidet egen parkering på eiendommen.

Adkomst

Offentlig, gangsti frem til bolig.

Byggemåte

Bygning generelt:

GENERELT

Boligen var oppført ca. 1979.

Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a.

når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.

PÅKOSTNINGER

Ingen åpenbare eller kjente påkostninger etter byggeår.

FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

Boligen fremstår generelt som et renoveringsobjekt, med omfattende utbedrings- og påkostningsbehov utvendig og innvendig samt behov for etablering/oppgradering av tekniske installasjoner.

Av registrerte feil, mangler og gjenstående arbeider kan bl.a. nevnes:

- Drenering/grunnmurplate
- Manglende avløp/septik.
- Puss grunnmur, samt ferdigstillelse av vinduer/dør i kjeller.
- Utvendig bordkledning (vedlikehold)
- Yttertak/takrenner
- Utvendige trapper
- Innvendige overflater (gulv, vegg, himling) samt innredninger.
- Tekniske anlegg

Bygningens elde, slitasje samt øvrige registrerte og opplyste feil og mangler er hensyntatt.

PÅLEGG

Det foreligger ingen opplysninger om eiendommen. Det anbefales å kontakte offentlige myndigheter for ytterligere opplysninger om eiendommen.

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

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

Utvendig:

TAKKONSTRUKSJON

Tak er utført som saltakkonstruksjon med oppbygging og evt. isolasjonsmengde iht. byggeår. Tekking med aluminiumsplater. Takrenner i plast.

YTTERVEGGER

Yttervegger er utført som trekonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør og verandadør i tre. Kjellerdør er ikke intakt.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Murt grunnmur, betongstein.

DRENERING

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

TERRASSER OG BALKONGER

Balkong er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

UTVENDIGE TRAPPER

Tretrapp ved hovedinngang (totalskadet). Tretrapp fra balkong til terreng.

Innvendig:

HIMLINGER

Vesentlig med malte himlingsplater. Panel i kjeller.

VEGGER, OVERFLATER

Vesentlig med malte plater og panelplater.

GULV, OVERFLATER

Vesentlig med vinylbelegg. Kjeller har gulv med pukk/singel. Deler har betonggulv.

INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning består av 1,5 lm

Viktig informasjon

kjøkkenbenk med stålbeslag/kummer samt ca. 3,0 lm benkeplate, overskap og underskap

PIPE

Elementpipe fra byggeår. Metallbeslag over tak.

Tekniske installasjoner:

SANITÆRUTSTYR

Ingen opplysninger foreligger. Ingen synlig avløpstilkobling fra evt. våtrom.

ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Fremlagt strøm. Sans. normal installasjon iht. byggeår, ved. kapasitet og antall kurser.

LUFTBEHANDLING

Naturlig ventilasjon.

VARMEKILDER

Oppvarming med elektrisitet (panelovner).

Oppvarming

Elektrisk

Eieform tomt

Selveiet tomt på ca. 1 000 m². Eiendommen har fiktive grenser.

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangssfullbyrdelsesloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kroner 359 842,-

Sekundærbolig kroner 1 259 430,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av taksmann til kr. 9 500,- pr. år.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er antatt av taksmann til kr. 8 000,- 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 med gangsti frem til bolig.

Privat vann. Ukjent vannkilde.

Boligen er ikke tilknyttet avløpssystem

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

Advokatfullmektig Rune Nielsen

Tlf.: 76 11 36 00

Heftelser som ikke vil bli slettet ved gjennomføring av tvangssalget:

1979/8769-2/78 - FORKJØPSRETT

10.12.1979 RETTIGHETSHAVER:

EILERTSEN ARTHUR ELLER HANS FAMILIE

2006/6861-1/78 - JORDSKIFTE

21.11.2006 Hinnøya Vestfeltet

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutter:

1979/8769-3/78 - Rettighet iflg. skjøte 10.12.1979

Rettighet hefter i: KNE. 1866, gnr 6, bnr 17

Bestemmelse om vann/kloakkledning



Pipe med metallbeslag over tak



Kjøkken - bilde tatt gjennom vindu pga. manglende tilgang

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 tvangssalgsskjøteslovens kapittel 11 og/eller 12.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Eiendommen selges som hovedregel fri for pengeheftelser.

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

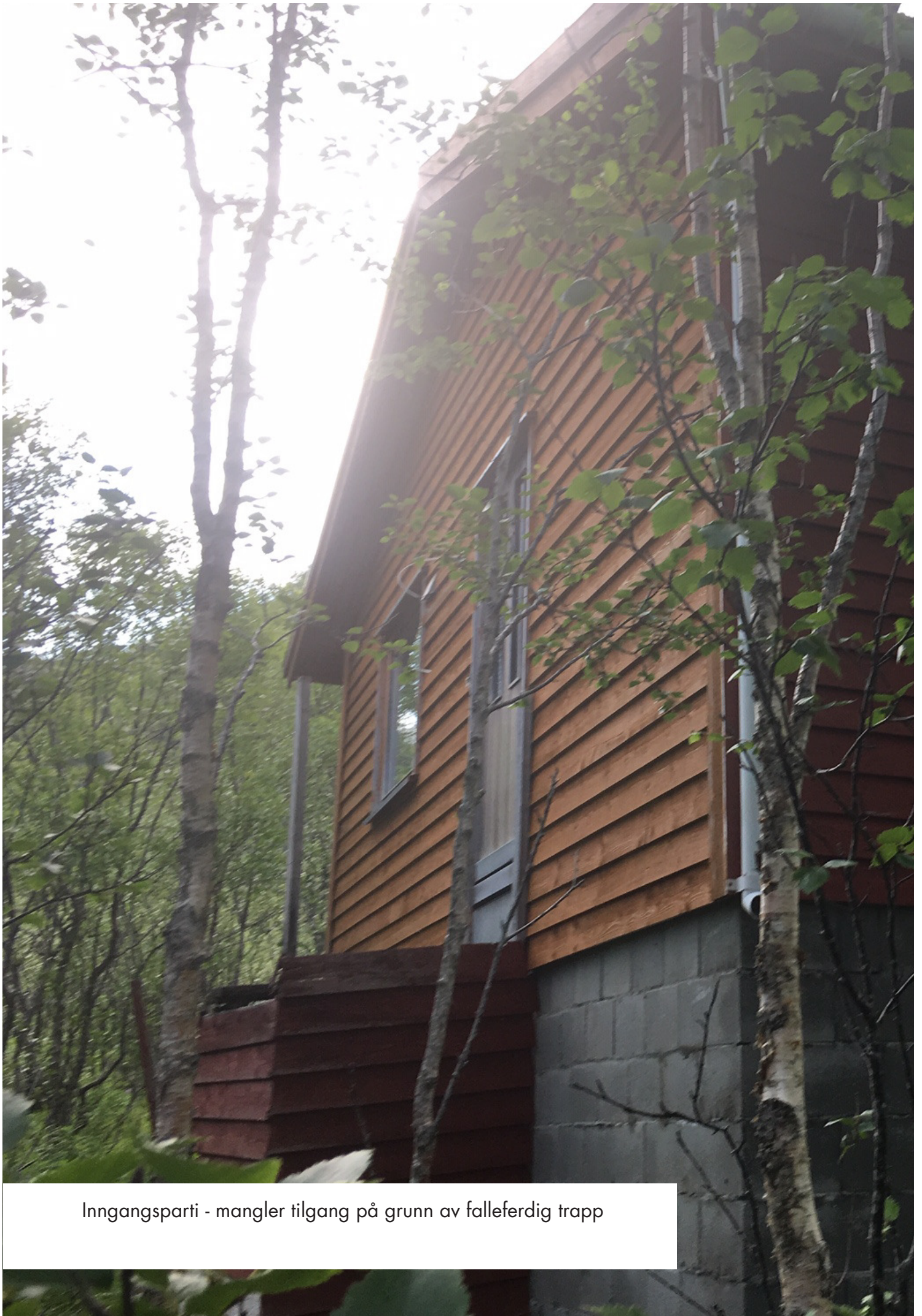
over heftelser fremgår av vedlagt utskrift av eiendommens grunnboksblad.

BUDGIVNING

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

AKSEPTFRIST VED TVANGSSALG

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



Inngangsparti - mangler tilgang på grunn av falleferdig trapp



Himling stue/kjøkken





Nipveien 230

Offentlig transport

🚢 Helgenes hurtigbåtkai Linje 18-837	4 min 🚶 0.3 km
🚢 Fiskebøl ferjekai Linje 18-732	1 t 20 min 🚗 29.4 km
✈ Svolveier lufthavn Helle	1 t 23 min 🚗
✈ Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	2 t 24 min 🚗

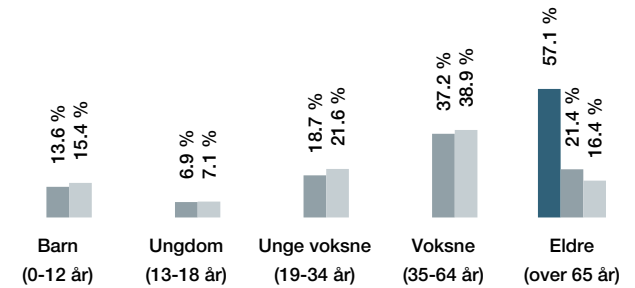
Skoler

Innlandet skole (1-10 kl.) 64 elever, 6 klasser	3 min 🚗 2 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	1 t 47 min 🚗 38.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	1 t 19 min 🚗 56.7 km

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	34%
Ikke gift	25%	52%
Separert	25%	9%
Enke/Enkemann	25%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Helgenes	7	3
📍 Kommune: Hadsel	8 042	3 612
📍 Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Innlandet barnehage (1-5 år) 17 barn, 1 avdeling	3 min 🚗 2 km
---	-----------------

Dagligvare

Snarkjøp Hennes Møysalbu	30 min 🚗
--------------------------	----------

Sport

🏃 Innlandet (skole) akt.anlegg	34 min 🚗
--------------------------------	----------



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 kjente 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 6: Bnr 18**
Kommune: **1866 HADSEL KOMMUNE**
Adresse: **Nipveien 230, 8447 LONKAN**



BRUKSAREAL (BRA): **140 m²** AREAL, P-ROM: **72 m²**

Enebolig :

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 150 000

LÅNEVERDI:

KR. 135 000

Utskriftsdato: 26.07.2019

Oppdragsnr. 2019150

Dato befaring: 23.07.2019

Referansenr. e67e1a0

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:

Inge Liland
Telefon: 950 50 320
E-post: inge@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/411cc6e4-d382-4466-a793-9c84cd83b0b6>

Forutsetninger

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

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.	150 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	135 000

Markedsvurdering
Eiendom (1,0 da) med påstående bolig, beliggende i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Bogstranda, ca. 2 km fra Lonkan.
Eiendommen fremstår som et renoveringsobjekt, med omfattende vedlikeholds- og påkostningsbehov.
Stedet har ikke "fastlandsforbindelse", men har daglige båtavganger til bl.a. Kaljord, Hanøy og Stokmarknes med bilførende lokalbåt.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Enoksen & Steiro AS
Takstmann:	Inge Liland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.07.2019. - Inge Liland. Takstmann. Tlf. 950 50 320

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Bogstranda, like ved Lonkan. Hovedfasade mot nordvest, med noe begrenset utsikt grunnet stedlig vegetasjon. I nærområdet er det noen få fastboende, øvrige eiendommer benyttes til fritidsboliger. Stedet har ikke "fastlandsforbindelse", men har daglige båtavganger til Kaljord, Hanøy og Stokmarknes med bilførende lokalbåt. Ca. 2 km til Lonkan, der det er båt-anløp med fergekai. Ca. 53 km fra Kaldjord til 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 (byggeår ca 1979). Bolig 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:	Eiendommen er i helhet å anse som naturtomt, med påstående busker og trær.
Konsesjonsplikt:	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.
Adkomstvei:	Offentlig. Gangsti frem til bolig.
Tilknytning vann:	Privat. Ukjent vannkilde
Tilknytning avløp:	Nei, boligen er ikke tilknyttet avløpssystem.
Borett:	Det er ikke opplyst om borett på denne eiendommen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Andre forhold:	<p>Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.</p> <p>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.</p> <p>Det foreligger ingen opplysninger om eiendommen, da eier er død.</p> <p>Boligen er kun befart utvendig samt innvendig i kjelleretasje. Hovedetasjen er ikke befart innvendig grunnet manglende tilgang, kun besiktiget gjennom vinduer i stue.</p>
-----------------------	--

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1866 HADSEL Gnr: 6 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 000 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges Eiendommer", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Artur S Bjørgan (død).
Adresse:	Nipveien 230, 8447 LONKAN
Kommentar:	Eiendommen har fiktive grenser.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
SE eiendom	16.07.2019		Innhentet		
Situasjonskart	16.07.2019		Innhentet		
Norges eiendommer.no	16.07.2019		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Ca. byggeår iht. offentlig register.
Anvendelse:	Ubebodd

Kommentar	
Standard:	Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som betydelig redusert, hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet vedlikehold- og påkostningsbehov samt at bygningen også preges av elde og utidsmessighet. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	79	72	72		
Kjeller	77	68		68	
Sum bygning:	156	140	72	68	

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

Kommentar areal

Areal i 1.etg er oppmålt utvendig (BTA), innvendig areal (BRA) er teoretisk beregnet.
Areal i kjeller er oppmålt innvendig (BRA), utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.
Omtrentlig antatt romfordeling i 1.etg. pga manglende tilkomst på befaringstidspunktet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 -3 soverom, bad	
Kjeller		2 uinnrede kjellerrom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>GENERELT Boligen var oppført ca. 1979. Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.</p> <p>PÅKOSTNINGER Ingen åpenbare eller kjente påkostninger etter byggeår.</p> <p>FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER Boligen fremstår generelt som et renoveringsobjekt, med omfattende utbedrings- og påkostningsbehov utvendig og innvendig samt behov for etablering/oppgradering av tekniske installasjoner.</p> <p>Ar registrerte feil, mangler og gjenstående arbeider kan bl.a. nevnes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Drenering/grunnmurplate- Manglende avløp/septik.- Puss grunnmur, samt ferdigstilling av vinduer/dør i kjeller.- Utvendig bordkledning (vedlikehold)- Yttertak/takrenner- Utvendige trapper- Innvendige overflater (gulv, vegg, himling) samt innredninger.- Tekniske anlegg <p>Bygningens elde, slitasje samt øvrige registrerte og opplyste feil og mangler er hensyntatt</p> <p>PÅLEGG Det foreligger ingen opplysninger om eiendommen. Det anbefales å kontakte offentlige myndigheter for ytterligere opplysninger om eiendommen.</p> <p>Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Det bør (generelt) påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig.</p>
Utvendig:	<p>TAKKONSTRUKSJON Tak er utført som saltakkonstruksjon med oppbygging og evt. isolasjonsmengde iht. byggeår. Tekking med aluminiumsplater. Takrenner i plast.</p> <p>YTTERVEGGER Yttervegger er utført som trekonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.</p> <p>VINDUER OG YTTERDØRER Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør og verandadør i tre. Kjellerdør er ikke intakt.</p> <p>MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING</p>

	<p>Murt grunnmur, betongstein.</p> <p>DRENERING Bygningens drenerende system er fra byggeår.</p> <p>TERRASSER OG BALKONGER Balkong er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.</p> <p>UTVENDIGE TRAPPER Tretrapp ved hovedinngang (totalskadet) Tretrapp fra balkong til terreng.</p>
Innvendig:	<p>HIMLINGER Vesentlig med malte himlingsplater. Panel i kjeller.</p> <p>VEGGER, OVERFLATER Vesentlig med malte plater og panelplater.</p> <p>GULV, OVERFLATER Vesentlig med vinylbelegg. Kjeller har gulv med pukk/singel. Deler har betonggulv.</p> <p>INNREDNINGER Kjøkkeninnredning består av 1,5 lm kjøkkenbenk med stålbeslag/kummer samt ca. 3,0 lm benkeplate, overskap og underskap</p> <p>PIPE Elementpipe fra byggeår. Metallbeslag over tak.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>SANITÆRUTSTYR Ingen opplysninger foreligger. Ingen synlig avløpstilkobling fra evt. våtrom.</p> <p>ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM Fremlagt strøm. Sans. normal installasjon iht. byggeår, ved. kapasitet og antall kurser.</p> <p>LUFTBEHANDLING Naturlig ventilasjon.</p> <p>VARMEKILDER Oppvarming med elektrisitet (panelovner).</p>

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring. Opplysninger ikke fremlagt. Antatt premie er angitt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader (normalt årlig vedlikehold, antatt av takstmann) (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Vann (privat), omtrentlig avgift antatt av takstmann (pr. mnd. Kr. 125)	Kr.	1 500
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	900 000

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.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 050 000

SORTLAND, 26.07.2019



Inge Liland
Telefon: 76 12 60 00

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Hovedfasade mot nordvest (sjøen)



Fasade mot sørvest



Fasade mot sørvest



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst



Fasade mot nordvest

Budskjema

For eiendommen:

Adresse:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

Jeg/vi legger herved inn et bud på kroner:

+ omkostninger.

Budet er gyldig til den:

Klokken:

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

Ønsket overtakelsestidspunkt:

Dato:

Eventuelle forbehold:

Jeg bekrefter å ha lest forbrukerinformasjon om budgivning i denne salgsoppgave samt hele salgsoppgaven og godtar betingelsene.

Budgiver 1:

Budgiver 2:

Personnummer

Personnummer

Adresse:

Adresse:

E-post:

E-post:

Tlf.nr.:

Tlf.nr.:

Underskrift

Underskrift:

Dato:

Dato:

Finansiering

Følgende långiver kan gi opplysninger om min/vår finansiering:

Kontaktperson:

telefonnummer:

e-postadresse:

ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Advokatene Enoksen & Steiro AS
Postboks 53 | 8401 Sortland
Telefon 76 11 36 00 | Faks 76 11 36 01
www.enoksensteiro.no



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS