



ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Enebolig Andenes  
1 950 000,-



Terrasse

# Haugnesveien 17B

Prisantydning: 1 950 000,-  
Verditakst: 1 950 000,-  
Låneverdi: 1 750 000,-  
Byggeår: 1966

Ligningsverdi  
Primærbolig: 378 816,-  
Sekundærbolig: 1 363 739,-

Bebyggelsen: Enebolig m/garasje  
Enebolig:  
P-rom: 137 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 153 m<sup>2</sup>  
Bruttoareal: 173 m<sup>2</sup>  
Salgsoppgave av: 02. september 2019

Tomteareal: 434,3 m<sup>2</sup>

Eiendomstype: Enebolig







# Viktig informasjon

## Eiendom

Haugnesveien 17B

## Eiendomsbetegnelse

Gnr 52 bnr 13 i Andøy kommune

## Eier

Trond Erling Eliassen

## Prisantydning

kr 1 950 000,-

## Kjøpers omkostninger

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

Samlede omkostninger utgjør kroner 49 275,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

## Boligtype

Enebolig

## Standard

Tilfredsstillende

## Uteområdet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng med sentrumsnær beliggenhet, i etablert boligområde sørøst i Andenes sentrum. Opparbeidet tomt med plen og busker/ beplantning. Innkjørsel/ gårds plass med grus. Kort gangavstand til skoler samt sentrum hvor man finner de ulike service- og forretningstilbud.

## Innhold

Av P-rom inngår:

1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad. Kjeller: Kjellerstue, gang, bad, badstue og soverom.

S-rom: Bod og yttergang

## Bebyggelsen

Enebolig m/garasje

## Arealbeskrivelse

BTA: 173 m<sup>2</sup>

BRA: 153 m<sup>2</sup>

P-rom: 137 m<sup>2</sup>

S-rom: 16 m<sup>2</sup>

## Byggeår

1966

## Antall soverom

4

## Parkering

1 garasje og på gårds plass

## Adkomst

Offentlig

## Byggemåte

BYGNIING GENERELT:

Grunnoppføring iht. 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:

- hovedinngangsdør skiftet (2017)
- de fleste vindu skiftet (2017)
- bad i 1. etg. oppusset (2010)
- taktekke skiftet (2013)
- bad i kjeller oppusset (ca 2004)
- ny terrasse (2017)
- kjøkkeninnredning skiftet (1995)
- elektrisk anlegg fornyet (2016)
- div. innvendig oppussing.

## FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

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

- ikke mekanisk avtrekk fra bad i 1. etg.
- øvrige registrerte og opplyste feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt i takstrapporten.

## PÅLEGG

Eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra offentlige myndigheter.

## UTVENDIG:

### TAKKONSTRUKSJON

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

Takrenner i plast.

### YTTERVEGGER

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

Utvendig liggende bordkledning.

### VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer med trekarmer er generelt utført med

2-lags glass, stedvis koblede glass, stedvis med løse utenpåliggende sprosser.

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

Uteplass ved bolig er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med adkomst fra terreng.

### UTVENDIGE TRAPPER

Trapp ved hovedinngang, felles med terrasse, er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

## INNSENDIG:

### HIMLINGER

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

### VEGGER, OVERFLATER

Vegger i våtrom er utført med baderomsplater (bad 1. etg.) samt flis og malt strie (bad kjeller)

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

### GULV, OVERFLATER

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg (bad 1. etg.) og flis (bad kjeller).

Overflate gulv på oppholdsrom er vesentlig med parkett, laminatgulv og vinylbelegg.

Stedvis flis.

### ETASJESKILLE

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

### GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong, stedvis m/ påliggende tregulv.

### INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning består av 3,2 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

# Viktig informasjon

90 cm baderomsinnredning på bad i 1. etg.

90 cm baderomsinnredning på bad i kjeller.

PIPE

Murt pipe fra byggeår.

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig tretrapp til kjeller.

Innvendig betongtrapp til kjeller fra terreng.

Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom)

TEKNISKE INSTALLASJONER:

SANITÆRUTSTYR

Bad i 1. etg.: toalett, servantbeslag på innredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller: toalett, servant på innredning, boblekar og dusjkabinett.

Badstue: varmtvannsbereder.

Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Normal installasjon iht byggeår vedr.

kapasitet, noe påkostet i ettertid.

Skrusikringer. Stedvis

spotbelysning.

Røykvarslere.

LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte (ventilator) fra kjøkken.

Avtrekksvifte fra bad i kjeller.

VARMEKILDER

Gulvarme på bad i kjeller.

Peis i kjellerstue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

(vedfyrte badstueovn)

GARASJE:

Byggeår: 2002 Kilde: Iht. eier.

BTA: 26 m<sup>2</sup>

BRA: 24 m<sup>2</sup>

S-rom: 24 m<sup>2</sup>

BYGNING GENERELT:

Garasje, sammenbygget med bolig, er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygget konstruksjon med undertak og tekket med stålpanner, vegger i bindingsverk med

utvendig liggende bordkledning, betonggulv, murt ringmur (stedvis).

1 leddport m/portåpner. Innlagt strøm.

PÅKOSTNINGER

Det er ikke utført påkostninger av vesentlig betydning de senere år.

**Oppvarming**

Gulvarme på bad i kjeller.

Peis i kjellerstue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

(vedfyrte badstueovn)

**Eieform tomt**

Selveiet tomt på ca 434,3 m<sup>2</sup>

**Energimerking**

Eiendommen er ikke energimerket.

**Overtakelse**

Overtakelse følger reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven.

**Ligningsverdi**

Primærbolig kroner 378 816,-

Sekundærbolig kroner 1 363 739,-

**Kommunale avgifter**

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

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er antatt av takstmann til kr. 8 000,- pr. år.

**Faste løpende kostnader**

Forsikring og offentlige avgifter.

**Tilbehør**

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

**Vei, vann, avløp**

Offentlig

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

**Regulering/Offentlige planer**

Regulert til boligformål.

**Konsesjon**

Nei

**Utleie**

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

**Meglernes vederlag**

Meglernes 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**

Adv.flm. Rune Nielsen

Tlf: 76 11 36 00



Bad







Soverom

# FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

eiendom).

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

## SÆRLIGE FORHOLD VED TVANGSSALG VED MEDHJELPER

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

## FEIL OG MANGLER

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

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

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

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

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

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

#### **BUD/AKSEPTFRIST**

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

#### **ANBEFALING AV BUD**

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

Det utstedes ikke kjøpekontrakt.

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

#### **OPPGJØR OG OVERTAGELSE**

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

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

#### **ANKE**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes.

Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

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

#### **SAKSØKTES FRAFLYTTING/RYDDING RENGJØRING**

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

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

#### **SKJØTE**

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

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

#### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

Eiendommen selges som hovedregel fri for pengeheftelser.

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

over heftelser fremgår av vedlagt utskrift av eiendommens grunnboksblad.

#### **BUDGIVNING**

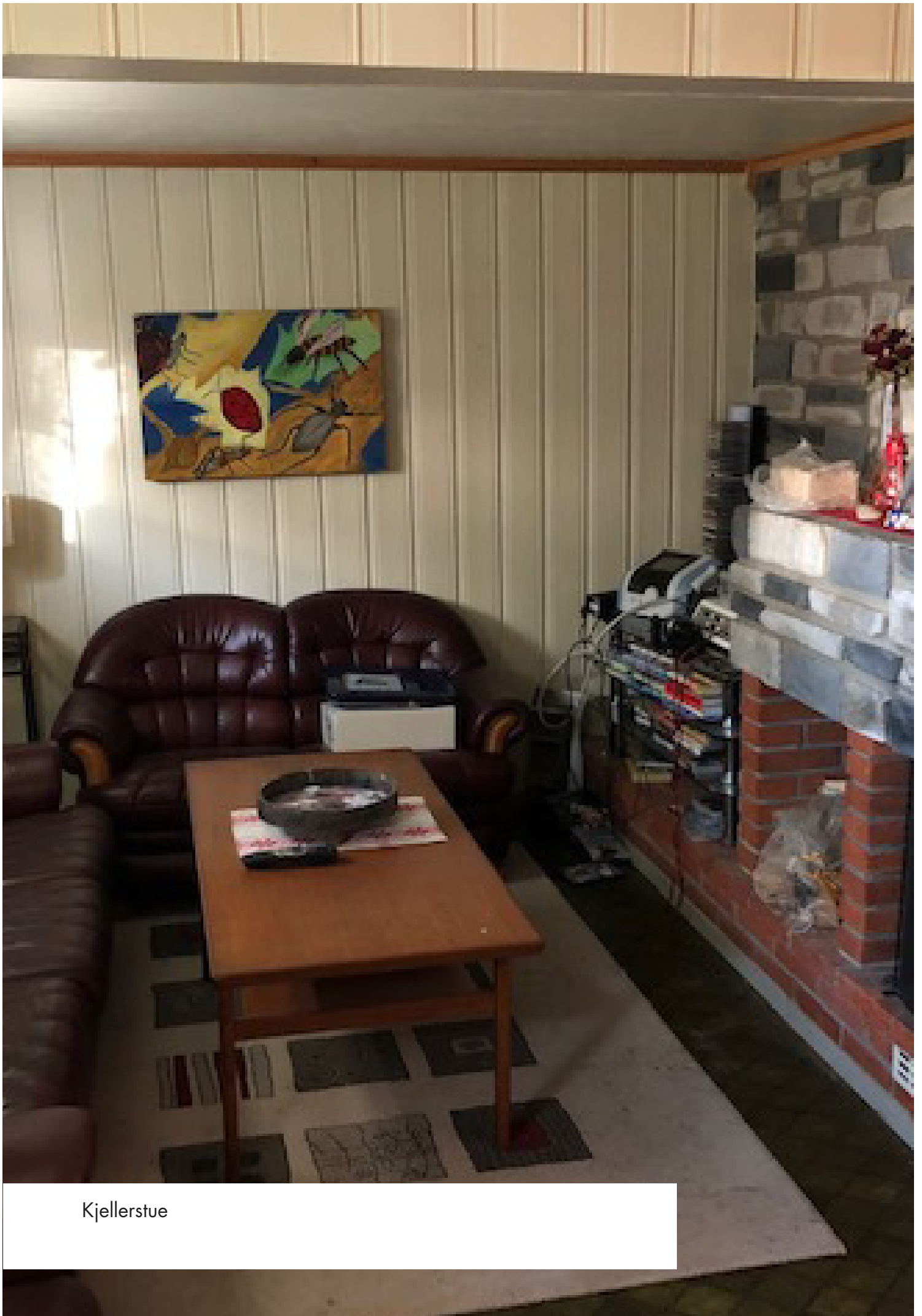
Under henvisning til tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

#### **AKSEPTFRIST VED TVANGSSALG**

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

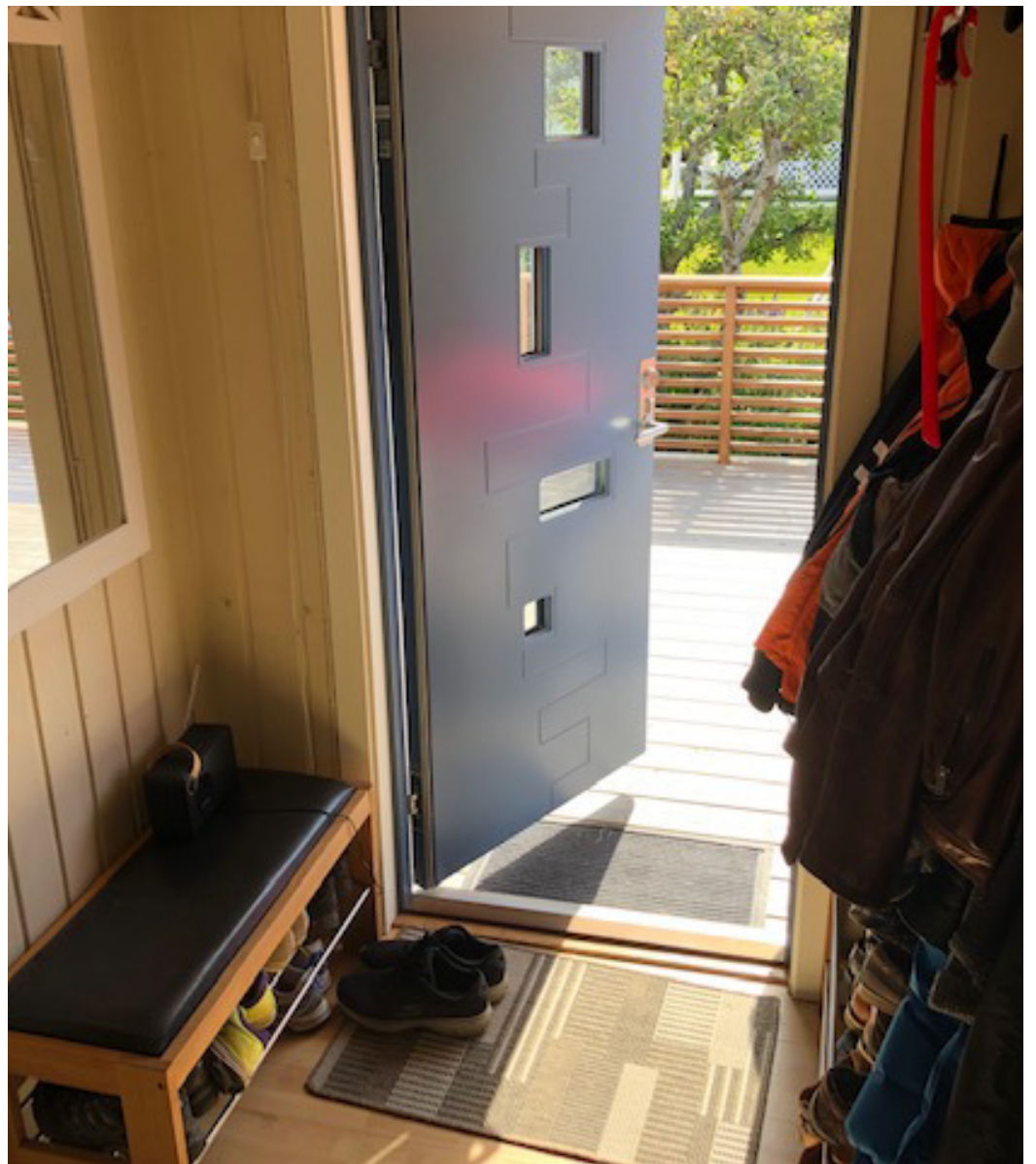


Stue



Kjellerstue







# Haugnesveien 17 B

Nabolaget Andenes - vurdert av 19 lokalkjente

## Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Rådhuset	5 min
Linje 18-871, 18-874, 18-883	0.4 km
Andenes	9 min
Linje 18-871, 18-874, 18-883	0.7 km
Andøya lufthavn Andenes	10 min
Andenes ferjekai	20 min
Linje 180	1.7 km

## Skoler

Andenes skole (1-10 kl.)	3 min
350 elever, 19 klasser	0.2 km
Andøy videregående skole	8 min
150 elever	0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

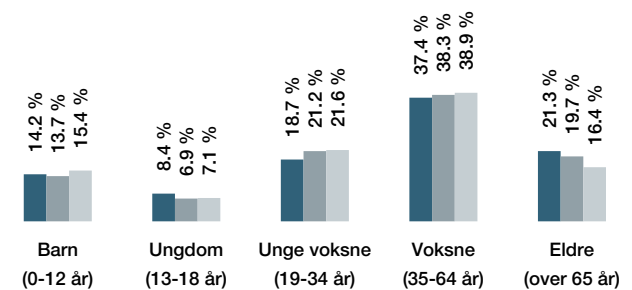
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andenes	1 454	711
Andenes	2 697	1 250
Norge	5 942 390	2 682 230

## Barnehager


Andungen barnehage (0-5 år)	3 min
34 barn, 2 avdelinger	0.2 km
Barnas Hus (1-6 år)	3 min
18 barn, 1 avdeling	0.2 km
Måsungen barnehage (0-5 år)	8 min
44 barn, 3 avdelinger	0.6 km


## Dagligvare

Coop Prix Andenes	5 min
Post i butikk, PostNor	
Bunnpris Storgata	8 min

## Primære transportmidler







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

 **Støynivået**  
Lite støynivå 77/100

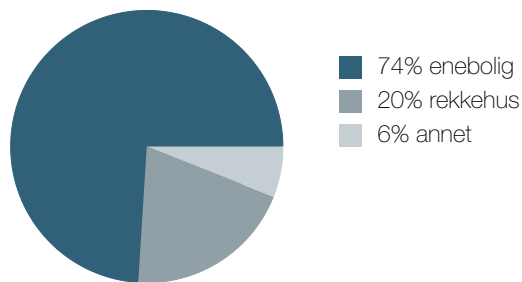
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 76/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 75/100

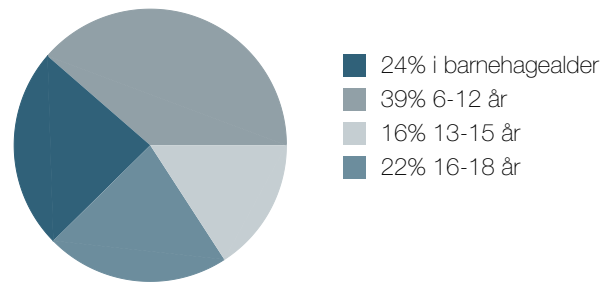
## Sport

-  Andeneshallen 7 min 
-  Andenes fotballbaner 9 min 
-  Vestbyen Treningssenter 14 min 

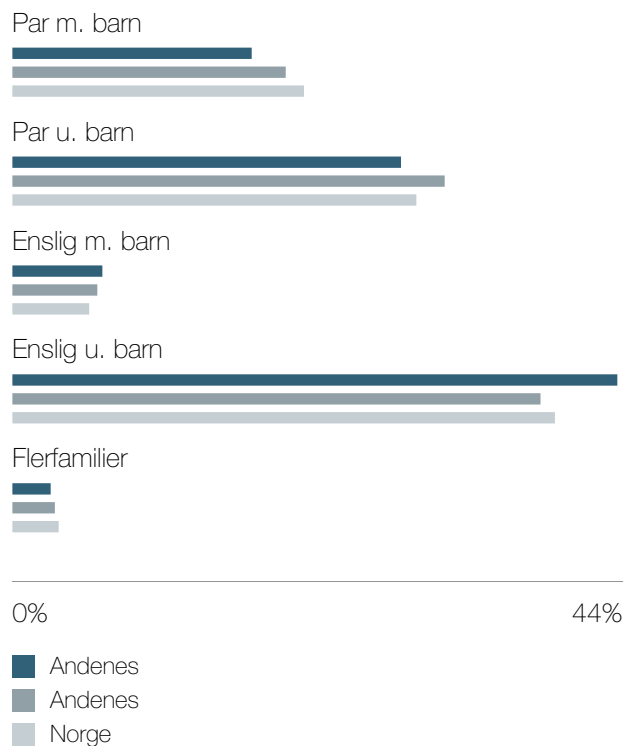
## Boligmasse



## Aldersfordeling barn (0-18 år)

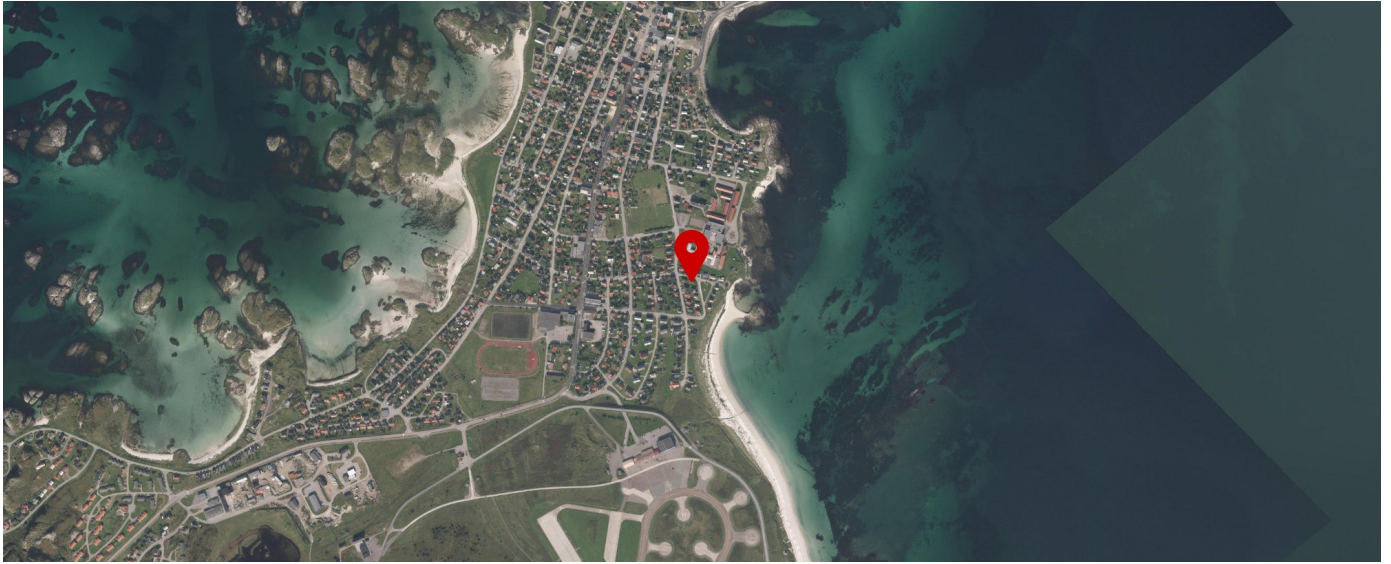


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	51%	52%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der 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 52: Bnr 13**  
Kommune: **1871 ANDØY KOMMUNE**  
Adresse: **Haugnesveien 17B, 8480 ANDENES**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 950 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 750 000**

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

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**153 m<sup>2</sup>**      **137 m<sup>2</sup>**  
**24 m<sup>2</sup>**      **0 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 16.08.2019  
Dato befaring: 12.08.2019

Oppdragsnr. 22403  
Referansenr. e90d9d5

**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](http://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/52f0496a-6424-4f15-a71e-c50b88c2836a>

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

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

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

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

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 950 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 750 000

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 0,4 da. med påstående enebolig m/ garasje, beliggende i sentrumsnært og etablert boligområde med gangavstand til bl.a. skole og sentrum med service- og forretningstilbud. Bolig med sørvendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger. Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatene Enoksen & Steiro AS
Takstmann:	Dag Daae Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.08.2019. - Trond Erling Eliassen. Eier. - Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 91 53 69 99

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i flatt terreng med sentrumsnær beliggenhet, i etablert boligområde sør-øst i Andenes sentrum. Kort gangavstand til skoler samt sentrum hvor man finner de ulike service- og forretningstilbud. Kommunesenteret Andenes har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med enebolig m/ garasje.  Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Standard:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til. Bygninger bør generelt kontrolleres nærmere enn som gjøres ved verditakst (f. eks. tilstandsrapport). Bygninger forutsettes (generelt) godkjente.
Om tomten:	Opparbeidet tomt med plen og busker/ beplantning. Innkjørsel/ gårdsplass med grus.
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. opplysninger ved befarings 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. 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: 1871 ANDØY Gnr: 52 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	434,3 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Trond Erling Eliassen
Adresse:	Haugnesveien 17 B, Andenes

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	12.08.2019				
SE eiendom	12.08.2019				
Tidligere takst	10.01.2018				
Norges eiendommer.no	12.08.2019				
Eier	13.08.2019				

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig m/ garasje: boligdel

Bygningsdata	
	Byggeår: 1966 Kilde: Iht. eier

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

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	85	78	78		
Kjeller	88	75	59	16	
Sum bygning:	173	153	137	16	

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

## Kommentar areal

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

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad	
Kjeller	Kjellerstue, gang, bad, badstue, soverom	Bod, yttergang

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.</p> <p><b>PÅKOSTNINGER</b> Det er utført div. påkostninger, bl.a. nevnes: - hovedinngangsdør skiftet (2017) - de fleste vindu skiftet (2017) - bad i 1. etg. oppusset (2010) - taktekke skiftet (2013) - bad i kjeller oppusset (ca 2004) - ny terrasse (2017) - kjøkkeninnredning skiftet (1995) - elektrisk anlegg fornyet (2016) - div. innvendig oppussing.</p> <p><b>FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER</b> Av registrerte og opplyste mangler/ gjenstående arbeider nevnes bl.a.: - ikke mekanisk av trek fra bad i 1. etg. - øvrige registrerte og opplyste feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt.</p> <p><b>PÅLEGG</b> Eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra offentlige myndigheter.</p> <p><b>GENERELT</b> Det bør på brukte boliger generelt påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig. Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befarung ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Loftsrom er ikke befart.</p>
Utvendig:	<p><b>TAKKONSTRUKSJON</b> Tak er utført som saltakkonstruksjon, med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår, og tekket med stålpanner. Takrenner i plast.</p> <p><b>YTTERVEGGER</b> Yttervegger er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht byggeår, Utvendig liggende bordkledning.</p> <p><b>VINDUER OG YTTERDØRER</b> Vinduer med tre-karmer er generelt utført med 2-lags glass, stedvis koblede glass, stedvis med løse utenpåliggende sprosser. Ytterdører i tre.</p> <p><b>MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING</b> Murt grunnmur, med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.  Bygningens drenerende system er fra byggeår.</p> <p><b>TERRASSER OG BALKONGER</b> Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra entre og adkomst fra terreng. Uteplass ved bolig er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med adkomst fra terreng.</p> <p><b>UTVENDIGE TRAPPER</b> Trapp ved hovedinngang, felles med terrasse, er utført i trekonstruksjon med spaltegulv</p>
Innvendig:	<p><b>HIMLINGER</b> Himlinger er i oppholdsrom generelt utført med malte himlingsplater, malte plater, plankett og malt panel.</p>



#### VEGGER, OVERFLATER

Vegger i våtrom er utført med baderomsplater (bad 1. etg.) samt flis og malt strie (bad kjeller)  
Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig med malt panel, malt strie, tapet, fabrikkmalte plater og brystningspanel.

#### GULV, OVERFLATER

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg (bad 1. etg.) og flis (bad kjeller).  
Overflate gulv på oppholdsrom er vesentlig med parkett, laminatgulv og vinylbelegg. Stedvis flis.

#### ETASJESKILLE

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

#### GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong, stedvis m/ påliggende tregulv.

#### INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning består av 3,2 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

90 cm baderomsinnredning på bad i 1. etg.

90 cm baderomsinnredning på bad i kjeller.

#### PIPE

Murt pipe fra byggeår.

#### INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig tretrapp til kjeller.

Innvendig betongtrapp til kjeller fra terreng.

Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom)

#### Tekniske installasjoner:

##### SANITÆRUTSTYR

Bad i 1. etg.: toalett, servantbeslag på innredning og opplegg for vaskemaskin,

Bad i kjeller: toalett, servant på innredning, boblekar og dusjkabinett.

Badstue: varmtvannsbereder.

Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

##### ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Normal installasjon iht byggeår vedr. kapasitet, noe påkostet i ettertid. Skrusikringer. Stedvis spotbelysning.

Røykvarslere.

##### LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte (ventilator) fra kjøkken.

Avtrekksvifte fra bad i kjeller.

##### VARMEKILDER

Gulvvarme på bad i kjeller.

Peis i kjellerstue.

Oppvarming forøvrig med elektrisitet.

(vedfyrt badstueovn)

## Enebolig m/ garasje; garasje

### Bygningsdata



Byggeår: 2002 Kilde: Iht. eier

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	26	24		24	
Sum bygning:	26	24	0	24	

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

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

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Garasje, sammenbygget med bolig, er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygget konstruksjon med undertak og tekket med stålpanner, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, betonggulv, murt ringmur (stedvis). 1 leddport m/portåpner. Innlagt strøm.</p> <p><b>PÅKOSTNINGER</b> Det er ikke utført påkostninger av vesentlig betydning de senere år.</p> <p><b>FEIL/ MANGLER OG GJENSTÅENDE ARBEIDER</b> Registrerte og opplyste feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt.</p>

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring. Opplysninger ikke fremlagt. Antatt premie er angitt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. (pr. mnd. Kr. 1 167)	Kr.	14 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig m/ garasje: boligdel</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig m/ garasje: boligdel</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>
<b>Enebolig m/ garasje; garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig m/ garasje; garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

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.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

SORTLAND, 16.08.2019



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

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Fasade vest og -sør



Fasade sør



Fasade sør - bolig og garasje



Fasade nord og -vest



Terrasse



Terrasse/ hovedinngang



Uteplass ved bolig



Garasje - fasade sør



Garasje - fasade sør og -øst

# Budskjema

---

For eiendommen: Enebolig Andenes

---

Adresse: Haugnesveien 17B, 8480 Andenes

---

Gårdsnummer: 52

---

Bruksnummer: 13

---

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**