



ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Sentrumsnær enebolig  
2 700 000,-



Overbygd inngangsparti

# Vesterålskata 39

Prisantydning:	2 700 000,-
Verditakst:	2 700 000,-
Låneverdi:	2 400 000,-
Byggeår	Ukjent/ikke bekreftet

Ligningsverdi	
Primærbolig:	745 689,-
Sekundærbolig:	2 684 481,-

Bebyggelsen:	Enebolig og garasje
Enebolig:	
P-rom	170 m <sup>2</sup>
Bruksareal:	171 m <sup>2</sup>
Bruttoareal:	192 m <sup>2</sup>
Salgsoppgave av:	7. mars 2019

Tomteareal:	584,6 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

Eiendomstype:	Enebolig
---------------	----------









# Viktig informasjon

## Eiendom

Vesterålskata 39

## Eiendomsbetegnelse

Gnr 15, bnr 246 i Sortland kommune

## Eier

Geir-Ove Gjertsen Øvergård

## Prisantydning

kr 2 700 000,-

## Kjøpers omkostninger

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

Samlede omkostninger utgjør kroner 68 025,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

## Boligtype

Enebolig

## Standard

Utidsmessig.

## Uteområdet

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel/ gårds plass med singel/grus. Del av eiendom er naturtomt.

## Innhold

Kjeller: Gang, trappegang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og teknisk bod.

1. etasje: Entre, stue, kjøkken, trappegang og WC.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

## Bebyggelsen

Enebolig og garasje

## Arealbeskrivelse

BTA: 192m<sup>2</sup>

BRA: 171 m<sup>2</sup>

Prom: 170 m<sup>2</sup>

Srom: 1 m<sup>2</sup>

## Byggeår

Ukjent/ikke bekreftet

## Antall soverom

3

## Parkering

I garasje og på gårds plass.

## Adkomst

Adkomst fra offentlig vei. Rettelse 19.09.2019: Etter opplysninger fra Sortland kommune er det en pågående sak om flytting av avkjørselen. Dette er ikke vedtatt enda, så det er usikkert om det vil gjennomføres eller ikke.

## Byggemåte

ENEBOLIG - UKJENT/IKKE BEKRETTET  
BYGGEÅR

### UTVENDIG:

#### TAKKONSRTUKSJON

Tak er utført som saltakkonstruksjon, sans. med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår. Tekking med stålplater. Takrenner i stål.

#### YTTERVEGGER

Yttervegger i trekonstruksjon, med utvendig liggende bordkledning.

#### VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer er utført med 2-lags glass. Ytterdører i tre.

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING  
Murt grunnmur, med innvendig utlekking/ isolering i innredede rom.

#### TERRASSER OG BALKONGER

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

#### UTVENDIGE TRAPPER

Overbygd trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

#### INNVENDIG:

#### HIMLINGER

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

#### VEGGER, OVERFLATER

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

Gulv på våtrom er utført med flis. Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med laminatgulv.

#### ETASJESKILLE

Sans. tradisjonelt trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

#### GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført i betong.

#### INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning i 1. etg. er bestående av 5,6 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer og integrert komfyrtopp, takhøyde overskap og underskap. Integreerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredning i kjeller er bestående av 4,4 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.

150 cm baderomsinnredning på bad i 2. etg.

60 cm baderomsinnredning på bad i kjeller.

#### PIPE

Murt teglsteinspipe, fra byggeår.

#### INNVENDIG TRAPP

Innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Innvendig tretrapp til kjeller.

Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom).

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

##### SANITÆRUTSTYR

Bad 2. etg.: veggmontert toalett, servantbeslag på innredning og steamdusj. Bad/vaskerom i kjeller: toalett, servantbeslag på innredning og dusjnise. Opplegg for vaskemaskin.

Wc: veggmontert toalett og servant.

Teknisk bod: 2 stk varmtvannsberedere.

Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM

Installasjon er generelt av noe nyere årgang

# Viktig informasjon

med tidsmessig kapasitet og antall kurser i 1. etg.

Generell installasjon i kjeller som anbefales kontrollert.

Automatsikringer. Div. spotbelysning.

Røykvarslere.

## LUFTBEHANDLING

Avtrekksvifte (ventilator) fra begge kjøkken.

## VARMEKILDER

Gulvarme i entre og bad.

Vedovn i stue.

Oppvarming for øvrig med elektrisitet.

## ØVRIGE INSTALLASJONER

Sentralstøvsuger.

GARASJE - byggeår 2006 iht. eiendomsdata.

Garasje i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) som generelt gir ett tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Garasjen er ikke befart innvendig grunnet manglende adkomstmulighet, og forutsettes tilfredsstillende.

Utført med uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak med taktekke av stålplater, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, betonggulv, murt grunnmur, 1 leddport, gangdør.

Bygningens registrerte elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Iht. offentlige kart er del av garasje på eiendommen delvis plassert inn på annen eiendom.

Avtale med tilfredsstillende betingelser forutsettes.

## Oppvarming

Gulvarme i entre og bad.

Vedovn i stue.

Oppvarming for øvrig med elektrisitet.

## Eieform tomt

Eiet tomt på ca. 584,6 m<sup>2</sup>

## Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

## Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

## Ligningsverdi

Primærbolig kroner 745 689,-

Sekundærbolig kroner 2 684 481,-

## Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er antatt av takstmann til kroner 18 000,-.

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

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

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

## Konsesjon

Nei

## Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

## Meglers vederlag

Meglers vederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

## Eierskifteforsikring

Nei

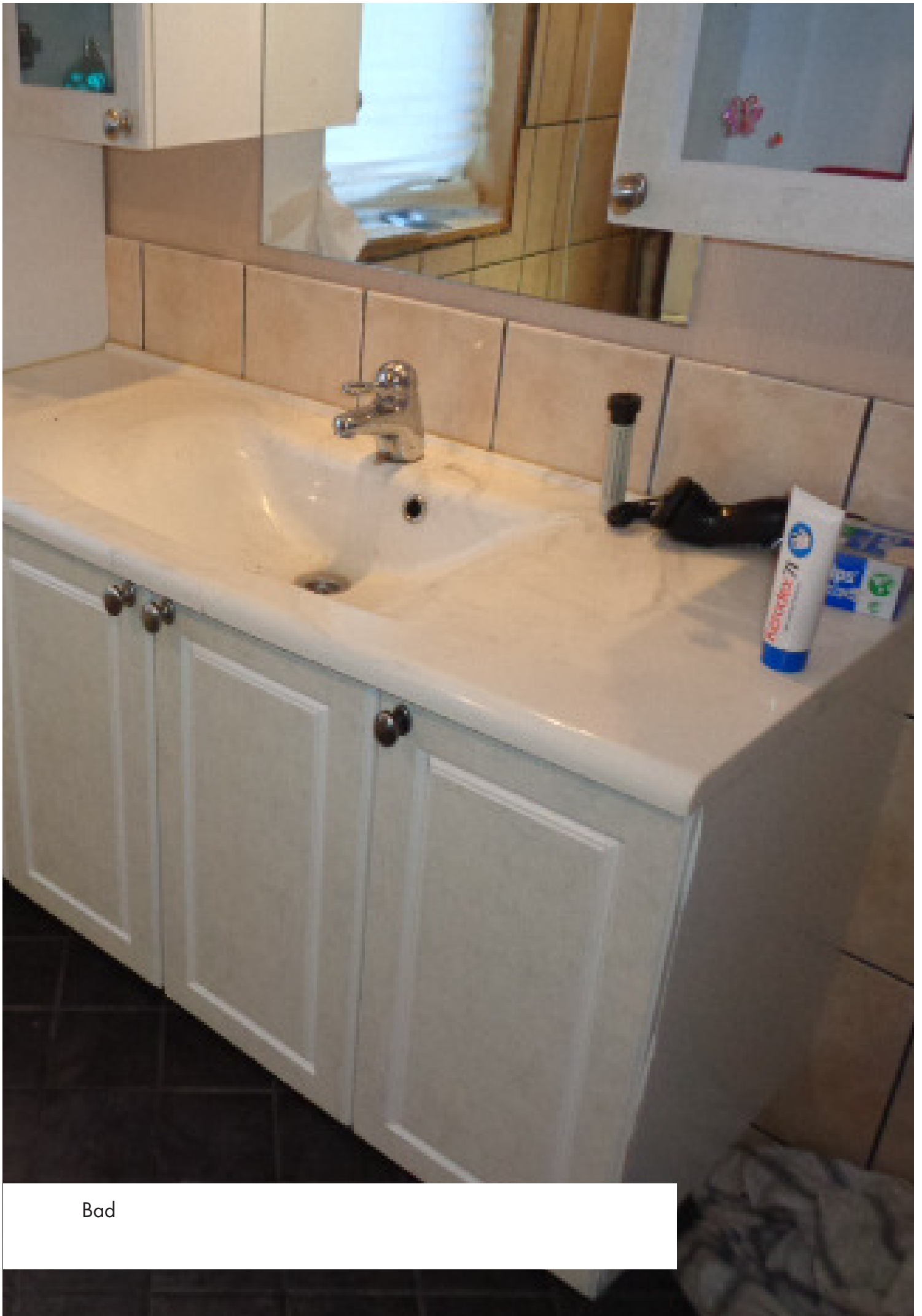
## Salgsvilkår

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

## Kontaktperson

Advokat Gard Rødsand Kvernmo.

Tlf. 76 11 36 00



Bad



Dursjkabinett



# 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 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.



Soverom





## TILHØRIGHET

Kommune	Sortland
Grunnkrets	Brekka
Kirkesogn	Sortland




## STEDER I NÆRHETEN

Selnes	0.5 km
Sortland kirke	0.7 km
Strand	1.6 km
Nord-Steiro	3.4 km





## SKOLER, BARNEHAGER

Strand skole (1-7 kl.)	0.9 km
Sortland barneskole (1-7 kl.)	1.2 km
Lamarka skole (1-7 kl.)	2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	1 km
Sortland videregående skole	1.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	9.4 km
Skogstjerna familiebarnehage (0-6 år)	0.6 km
Granbuska barnehage (0-6 år)	0.8 km
Strand barnehage (1-5 år)	0.9 km

## TRANSPORT

 Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	119.5 km
 Stokmarknes lufthavn Skagen	22.6 km
 Sortland bru kryss	0.2 km

## SPORT

 Sortlandshallen	1.3 km
 Sortland idrettsplass	1.4 km
 AthleticNOR	0.8 km
 Stamina Sortland	1.1 km

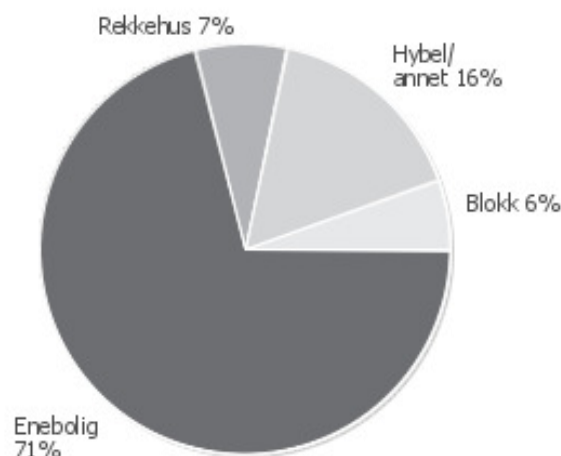
## VARER/TJENESTER

 Skibsgården Senter	1.1 km
 Sortland Storsenter	1.3 km
 Bunnpris & Gourmet Sortland	1.3 km
 Apotek 1 Sortland	1.3 km
 Sortland Vinmonopol	1.3 km
 Rema 1000 Sortland	0.5 km
 Coop Mega Sortland	1.1 km

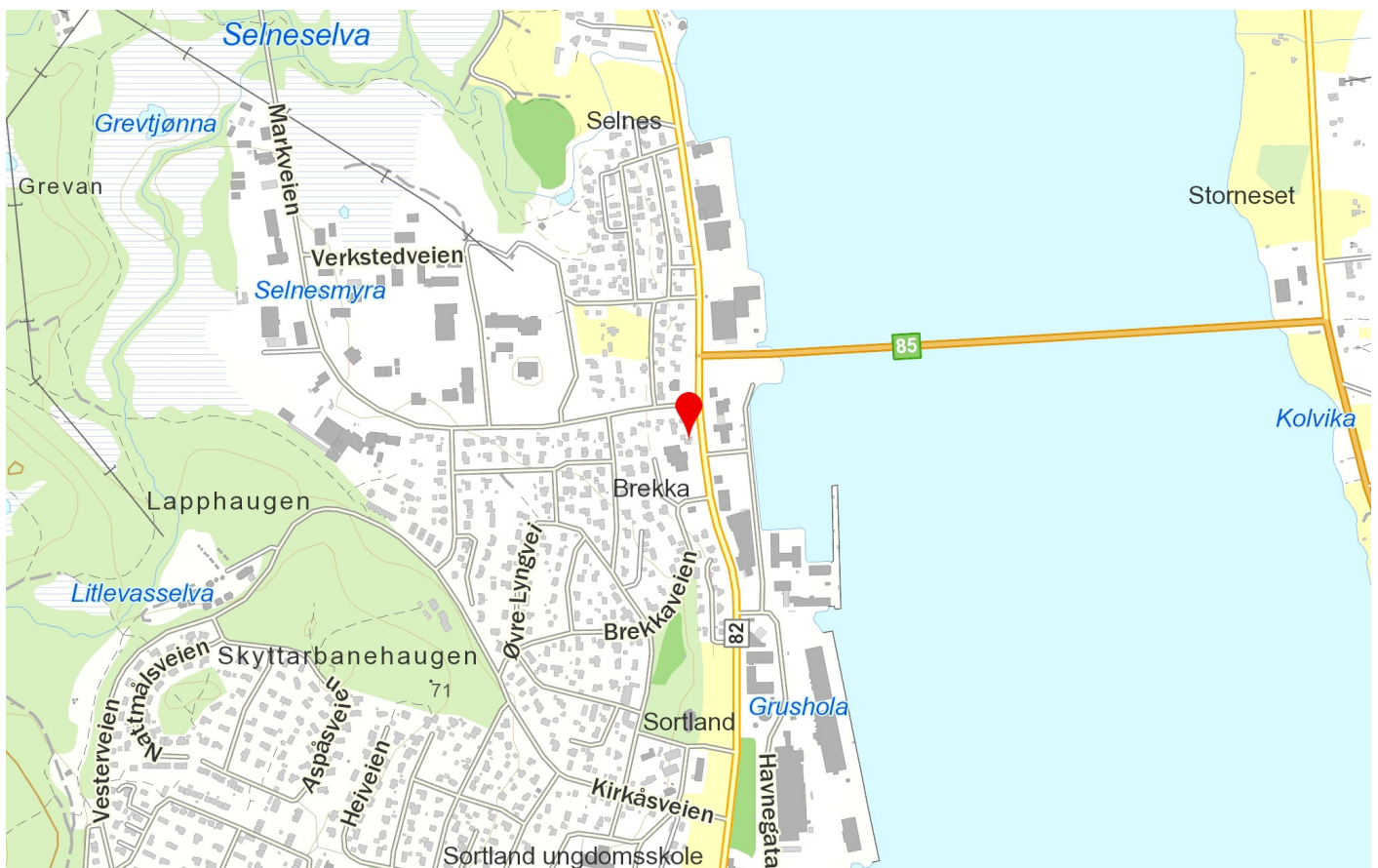
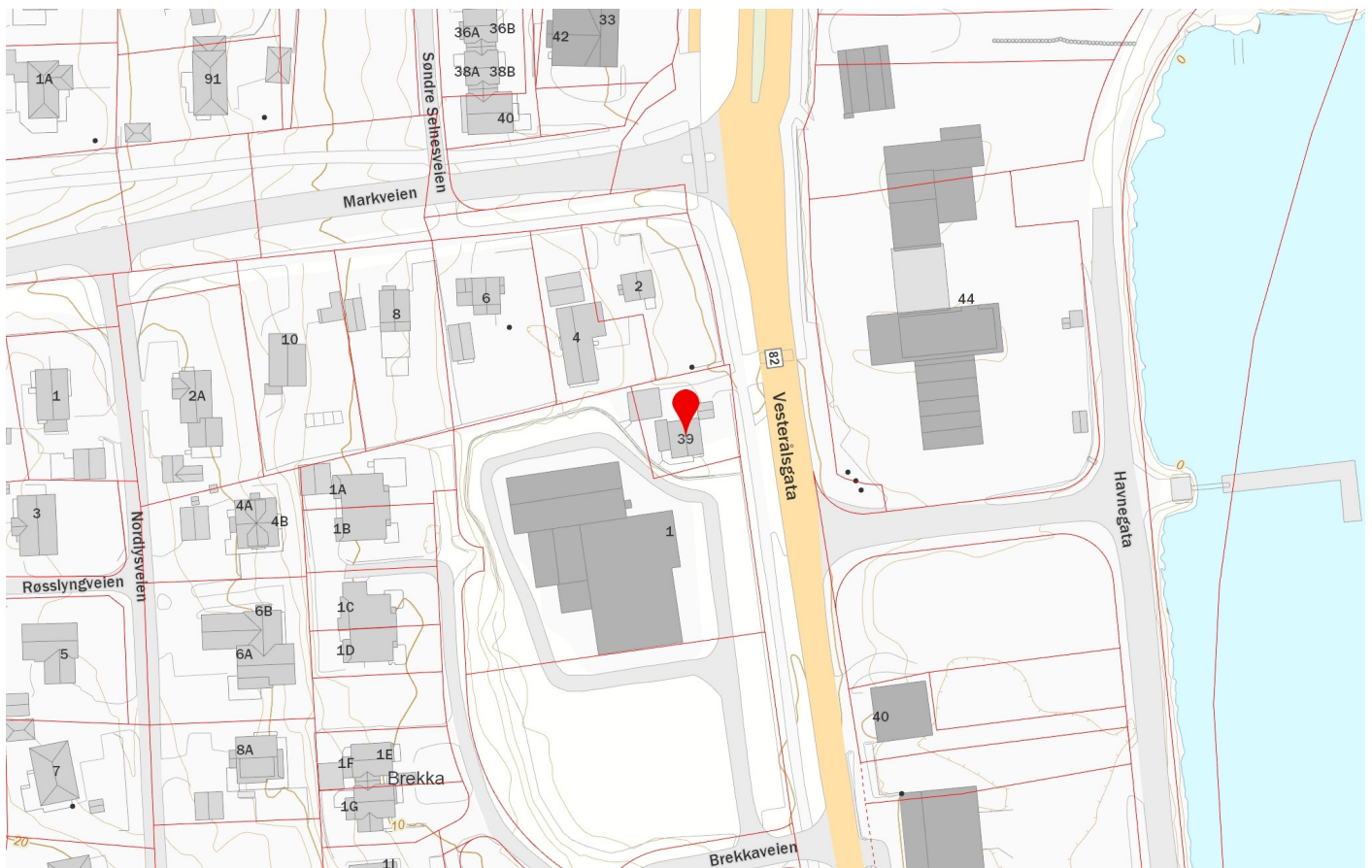
## DEMOGRAFI (Brekka grunnkrets)

- 29% er gift
- 30% er barnefamilier
- 20% har høyskoleutdanning
- 40% har inntekt over 300.000
- 68% eier sin egen bolig
- 10% eier hytte
- 44% har bolig på over 120 kvm
- 27% av boligene er nyere enn 20 år
- 71% bor i enebolig
- 50% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

## BOLIGMASSE (Brekka grunnkrets)









# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 246**  
Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**  
Adresse: **Vesterålgata 39, 8400 SORTLAND**



BRUKSAREAL (BRA): 171 m<sup>2</sup>    AREAL, P-ROM: 170 m<sup>2</sup>  
Garasje: 43 m<sup>2</sup>    0 m<sup>2</sup>

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 700 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 400 000

Enebolig :

Garasje:

Utskriftsdato: 24.02.2019    Oppdrag nr: 22258

Dato befaring: 11.02.2019

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

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

**Sertifisert takstmann:**

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

**Rolle: Uavhengig takstmann**



Norsk takst



## 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).

## 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.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 400 000

### Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,6 da og med påstående enebolig og garasje, beliggende nord i sentrum.

Riksvei har trase øst for eiendommen. Eiendommen grenser i sør mot næringseiendom med bilverksted.

Bolig gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk, dette selv om den også preges av elde, slitasje og stedvise skader, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Adv Enoksen & Steiro AS
<b>Takstmann:</b>	Dag Daae Johansen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 11.02.2019. - Dag Daae Johansen. Tlf. 915 36 999 - Stian Auglend. Tlf. 76113600 - Leietaker.


Eiendomsopplysninger	
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen er beliggende i østlig lett hellende terreng i etablert boligområde nord i Sortland sentrum. Gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettsanlegg samt sentrum med service- og forretningstilbud.  Riksvei, som er hovedvei gjennom sentrum, har trase øst for bygningen. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
<b>Bebyggelsen:</b>	Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje. Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".  Det er i tillegg en utebod, areal ca. 12 kvm., på eiendommen. Denne bygning er ikke nærmere beskrevet, men hensyntatt i takst.
<b>Standard:</b>	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.
<b>Om tomten:</b>	Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel/ gårdsplass med singel/grus. Del av eiendom er naturtomt.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.
<b>Adkomstvei:</b>	Offentlig. Adkomst fra offentlig vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
<b>Borett:</b>	Nei, iht. eier foreligger det ikke borett på eiendommen.
<b>Andre forhold:</b>	Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse. Eiendommens areal iht. Eiendomsdata, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal. Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.  Iht. offentlige kart er del av garasje på eiendommen delvis plassert inn på annen eiendom. Avtale med tilfredsstillende betingelser forutsettes.  Iht. opplysninger foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter. Det er ikke opplyst at det er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 246
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	584,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Geir-Ove Gjertsen Øvergård
<b>Adresse:</b>	Vesterålsgt. 39, 8401 SORTLAND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	11.02.2019				
SE eiendom	11.02.2019				
Eiendomsdata.no	11.02.2019				
Eier					

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent/ ikke bekreftet. Tilbygg (ukjent/ ikke bekreftet)

Kommentar	
Standard:	Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og utidsmessigheter

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	58	52	52		
1. etasje	72	64	64		
Kjeller	62	55	54	1	
Sum bygning:	192	171	170	1	

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

Kommentar areal	
Innvendig areal (BRA) er oppmålt, utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.	
Bod under innvendig trapp i er ikke medregnet som eget rom men er medtatt som del av trappegang	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom	
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, trappegang, wc	
Kjeller	Gang, trappegang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Teknisk bod

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Grunnoppføring iht. byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.</p> <p><b>PÅKOSTNINGER</b> Det er ikke opplyst eller registrert utført påkostninger av vesentlig betydning de senere år</p> <p><b>FEIL/MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEID</b> - utvendig preg av elde, slitasje og utidsmessighet, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov - innvendig preg av elde og utidsmessighet samt stedvise skader/defekter, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov - øvrige registrerte og opplyste feil og mangler er hensyntatt</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 befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Lofstrom er ikke befart</p>
Utvendig:	<p><b>TAKKONSRTUKSJON</b> Tak er utført som saltakkonstruksjon, sans. med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår. Tekking med stålplater. Takrenner i stål.</p> <p><b>YTTERVEGGER</b> Yttervegger i trekonstruksjon, med utvendig liggende bordkledning.</p> <p><b>VINDUER OG YTTERDØRER</b> Vinduer er utført med 2-lags glass.  Ytterdører i tre.</p> <p><b>MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING</b> Murt grunnmur, med innvendig utlekking/isolering i innredede rom.</p> <p><b>TERRASSER OG BALKONGER</b> Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.</p> <p><b>UTVENDIGE TRAPPER</b> Overbygd trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.</p>
Innvendig:	<p><b>HIMLINGER</b> Himlinger er i oppholdsrom vesentlig utført med malte himlingsplater, malt panel og panel.</p> <p><b>VEGGER, OVERFLATER</b> Vegger i våtrom er utført med flis og malt strie. Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med malt strie og malte plater. Stedvis brystningspanel.</p> <p><b>GULV, OVERFLATER</b> Gulv på våtrom er utført med flis. Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er vesentlig utført med laminatgulv.</p> <p><b>ETASJESKILLE</b> Sans. tradisjonelt trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.</p> <p><b>GULV PÅ GRUNN</b> Gulv på grunn er utført i betong.</p> <p><b>INNREDNINGER</b> Kjøkkeninnredning i 1. etg. er bestående av 5,6 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer og integrert komfyrtopp, takhøyde overskap og underskap. Integrerte hvitevarer.  Kjøkkeninnredning i kjeller er bestående av 4,4 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.</p> <p>150 cm baderomsinnredning på bad i 2. etg. 60 cm baderomsinnredning på bad i kjeller.</p>

	<p>PIPE Murt teglsteinspipe, fra byggeår.</p> <p>INNVENDIG TRAPP Innvendig malt tretrapp til 2. etg. Innvendig tretrapp til kjeller. Loftsluke uten stige (for adkomst til loftsrom).</p>
Tekniske installasjoner:	<p><b>SANITÆRUTSTYR</b> Bad 2. etg.: veggmontert toalett, servantbeslag på innredning og steamdusj. Bad/vaskerom i kjeller: toalett, servantbeslag på innredning og dusjnise. Opplegg for vaskemaskin. Wc: veggmontert toalett og servant. Teknisk bod: 2 stk varmtvannsberedere Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.</p> <p><b>ELEKTRISK ANLEGG OG ALARM</b> Installasjon er generelt av noe nyere årgang med tidsmessig kapasitet og antall kurser i 1. etg. Generell installasjon i kjeller som anbefales kontrollert. Automatsikringer. Div. spotbelysning.</p> <p>Røykvarslere.</p> <p><b>LUFTBEHANDLING</b> Avtrekksvifte (ventilator) fra begge kjøkken.</p> <p><b>VARMEKILDER</b> Gulvvarme i entre og bad. Vedovn i stue. Oppvarming for øvrig med elektrisitet.</p> <p><b>ØVRIGE INSTALLASJONER</b> Sentralstøvsuger.</p>

## Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: 2006 Kilde: Iht eiendomsdata

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

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	48	43		43	
Sum bygning:	48	43	0	43	

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



## Kommentar areal

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

## Romfordeling

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

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Garasje i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) som generelt gir ett tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder.</p> <p>Garasjen er ikke befart innvendig grunnet manglende adkomstmulighet, og forutsettes tilfredsstillende</p> <p>Utført med uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak med taktekke av stålplater, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, betonggulv, murt grunnmur, 1 leddport, gangdør.</p> <p>Bygningens registrerte 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, ansatt av takstmann. (pr. mnd. Kr. 1 667)	Kr.	20 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 200 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</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.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>

SORTLAND, 24.02.2019



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

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget







Garasje



Garasje



Utebod



Utebod

# 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**