

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 14: Bnr 30**
Kommune: **1911 KVÆFJORD KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Flesnesveien 231, 8409 GULLESFJORD**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **950 000**

LÅNEVERDI:

KR. **800 000**

Enebolig:
Driftsbygning:
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

123 m² **122 m²**
135 m² **0 m²**

Utskriftsdato: 26.06.2019
Dato befaring: 04.06.2019

Oppdragsnr. 1687
Referansenr. e6a2238

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14 122
Organisasjonsnr: 912 110 625

Sertifisert takstmann:

Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14 122
E-post: vegar@pbv.no

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.

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/e6a2238>

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 befaringdagen. 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

Boligen er taksert slik den framstår i dag. Det er ikke undersøkt om den avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle ombygninger, påbygg er meldt/søkt til Kommunen, der dette er påkrevd, dersom ikke annet er opplyst i taksten. Det elektriske anlegget er ikke testet/vurdert. Det anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanse. Vedfyringsovn og pipe er ikke testet. Arealer BTA, BRA, P-rom og S-rom er målt på stedet. Utvendig er boligen besiktiget fra bakkeplan. En takst vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt i taksten. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i Kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg. Det gjøres oppmerksom på at dette er en låne og verditakst ifbm. tvangs salg, rapporten beskriver ikke boligens tekniske tilstand. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	950 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	800 000

Markedsvurdering
<p>Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.</p> <p>Eneboligen ligger ved Flesnesveien i Gullesfjord i Kvæfjord kommune. Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse. Det er ca. 30 km. til Sortland by, med skole, barnehager butikker og offentlige tjenester. Eiendommen har fin utsikt over sjøen, omkringliggende områder og gode solforhold. Enebolig på 1,5 etg. med kjeller i tillegg. Eneboligen er oppført i 1926. Uthus og gammel driftsbygning med antatt samme byggeår. Alle bygningene på eiendommen er slitt og preget av alderen. Betydelig etterslep på vedlikehold. Skrående tomt. Tomten har opprinnelig vært opparbeidet med plen, etterslep på vedlikehold.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatkontoret Finn
Takstmann:	Vegar Eskil Paulsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.06.2019. - Morten Elvevoll. Advokat. Tlf. 982 39647 - Vivi Irene Martinussen. Eier. - Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14122

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelsovergang:	25.06.2015 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 820 000
Beliggenhet:	Eneboligen ligger ved Flesnesveien i Gullesfjord, i Kvæfjord kommune. Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse. Det er ca. 30 km. til Sortland by, med skole, barnehager butikker og offentlige tjenester. Eiendommen har fin utsikt over sjøen, omkringliggende områder og gode solforhold.
Bebyggelsen:	Enebolig på 1,5 etg. med kjeller i tillegg. Eneboligen er oppført i 1926. Uthus og gammel driftsbygning med antatt samme byggeår.
Standard:	Alle bygningene på eiendommen er slitt og preget av alderen. Betydelig etterslep på vedlikehold.
Om tomten:	Skrående tomt. Tomten har opprinnelig vært opparbeidet med plen, etterslep på vedlikehold.
Adkomstvei:	Privat avkjøring fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Privat brønn ilag med en nabo. Rettigheter og plikter anbefales nærmere undersøkt.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg med septiktank.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1911 KVÆFJORD Gnr: 14 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 954,6 m ² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Vivi Irene Martinussen 1/1
Adresse:	Flesnesveien 231, 8409 Gullesfjord

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	06.06.2019		Innhentet	3	
Eier		Eier har bidratt med opplysninger vedrørende eiendommen.			
Situasjonskart 1	06.06.2019		Innhentet	1	Ja
Stiasjonskart 2	06.06.2019		Innhentet	1	Ja
Energiattest.	06.06.2019		Innhentet	7	Ja

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1926 Kilde: I følge eier. Anvendelse: Bolig

Kommentar	
Standard:	Boligen har lav standard, påkostninger må påregnes.
Vedlikehold:	Boligen har etterslep på vedlikehold


Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Ikke målbart areal pga. lav takhøyde.
1. etasje	70	66	65	1	
Loft	61	57	57		
Sum bygning:	131	123	122	1	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, soverom	Bod
Loft	Bad, gang, 4 soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Utvendig:	Eneboligen er fundamentert på støpt ringmur i betong. Delvis støpt gulv på grunn med ukjent fukt og frostsikring. Ukjent dreneringsfunksjon. Yttervegger med ukjent oppbygging, trolig bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående bordkledning og stedvis Eternittplater (Eternittplater kan inneholde Asbest). Isolasjon ukjent. Innvendig er veggene kledd med bygningsplater. Plassbygd saltakkonstruksjon med ark. Alsvåg taksteinplater til hovedtaktekking. Hovedtaktekking byttet på begynnelsen av 1990 tallet. Takrenner og beslag i metall. Vinduer med malte trekarmmer og 2-lags glass. Balkongdører i samme utførelse. 1 stk hovedinngangsdør i tre med knust glass. Veranda med utgang fra stue i hovedetasjen. Veranda har drager/søylesystem på støpte fundamenter som bærende konstruksjon. Malt rekkverk i tre.
Innvendig:	Kjøkken: Seksjonskjøkken med malte slette fronter, fliser mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer. Trapp: Rettløpstrapp i tre mellom 1. etg og loftsetg. trappen har malte vanger, lakkerte trinn og håndlist. Pipe/ildsted Teglsteinspipe med heldekkende pipebeslag i metall. Det er fyringsforbud på pipen. Overflater: Himling: 60x120 og hvit slett. Vegg: Malte og tapetserte bygningsplater. Belegg på bad. Gulv: Stedvis laminat, belegg ellers.
Tekniske installasjoner:	3-faset hovedsikring på 63 A. fordelt på følgende kurser: 4 stk.: 16 A. og 7 stk. 10 A. automatisk sikringer. Det er fremvist rapport fra el-tilsynet med registrerte avvik som må utbedres.

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1926 Kilde: Antatt byggeår. Anvendelse: Lager

Kommentar	
Standard:	Bygningen har lav standard, påkostninger må påregnes
Vedlikehold:	Bygningen har etterslep på vedlikehold.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					
1. etasje	77	73		73	
Loft	65	62		62	
Sum bygning:	142	135	0	135	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Møkkerkjeller
1. etasje		Flere lagerrom
Loft		Lagerrom

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Tradisjonell driftsbygning med antatt byggeår 1926. Driftsbygningen har ikke vært i bruk til annet enn lager på mange år. Driftsbygningen har betydelig etterslep på vedlikehold og må påregnes betydelig oppgradert og påkostet.

Uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1926 Anvendelse: Lager

Kommentar	
Standard:	Uthuset har meget lav standard, påkostninger må påregnes ved videre bruk.
Vedlikehold:	Etterslep på vedlikehold.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	16	15		15	
Sum bygning:	16	15	0	15	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod 1, bod 2

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Uthuset har provisorisk fundamentering, stedvis på natursteiner. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende kledning. Vinduer med malte trekarmen og 1-lags glass (glassene er stedvis knust). Plassbygd tredør. Plassbygd saltakkonstruksjon med ukjent tekking. Uthuset er et provisorisk byggverk som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav til byggverk. Betydelige oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Beregninger

Årlige kostnader			
Forsikring (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.		10 000
Kommunale avgifter. Stipulert (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 950)	Kr.		11 400
Sum årlige kostnader	Kr.		33 400

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 730 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.		820 000
Driftsbygning			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 750 000	
Sum teknisk verdi – Driftsbygning	Kr.		350 000
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000	
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.		50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 220 000

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.			
Normal tomtekostnad:	Kr.		250 000
Sum tomteverdi:	Kr.		250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.		1 470 000

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 30
Kommune: 1911 KVÆFJORD KOMMUNE
Adresse: Flesnesveien 231, 8409 GULLESFJORD

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14 122



KONGSVIK, 26.06.2019

Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14 122