



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 56: Bnr 47**
Kommune: **1871 ANDØY KOMMUNE**
Adresse: **Prinsensgate 19, 8480 ANDENES**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 700 000

LÅNEVERDI:

KR. 600 000

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **118 m²** AREAL, P-ROM: **96 m²**

Utskriftsdato: 26.09.2019

Oppdragsnr. 3369

Dato befaring: 20.09.2019

Referansnr. eb66279

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10
Organisasjonsnr: 961 062 780

Sertifisert takstmann:

Reinar Karlsen MNTF
Telefon: 953 07 170
E-post: reinar@arnulf-olsen.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/personvernerklæring/>

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/beedb6bd-f0d5-4ba4-8f3b-3e3582d84e26>

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

Oppdraget gjelder verditaksering av eiendommen.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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 visuell befaring 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.	700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	600 000

Markedsvurdering

Enebolig sentralt beliggende på Andenes.
Boligen har en god del behov for reparasjoner og utskiftinger.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Finn AS
Takstmann:	Reinar Karlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.09.2019. - Advokatfirmaet Finn AS V/ Lisa Nylund. Tlf. 951 99 840 - Reinar Karlsen. Takstmann, Sivil mark. Tlf. 953 07 170

Eiendomsopplysninger


Beliggenhet:	Eiendommen ligger i veietablert boligfelt i Andenes sentrum, kommunesentret i Andøy, med gangvei til barnehage, skole, butikker, kommunale kontorer og offentlig kommunikasjon.
Bebyggelsen:	Eiendommen er taksert (vurdert) i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er tatt hensyn til ved fastsettelsen av verdien. Enebolig med kjeller, hovedetasje og loft.
Standard:	Normal standard med en del slitasje på bygningsdeler.
Om tomten:	Boligen har solåpen beliggenhet på svakt hellende tomt. Biloppstillingsplass ved gaten.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonspliktig.
Regulering:	Kommunal reguleringsplan.
Kommuneplan:	Kommunal reguleringsplan ikke fremlagt.
Adkomstvei:	Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den har grei adkomst fra.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Mindre arealavvik (bygning) kan forekomme i taksten. Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget. Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi. Det understrekes at det ikke er avholdt tilstandsrapport på eiendommen. Dersom man ønsker en nærmere vurdering av bygningens tekniske tilstand utover det som er angitt i dette dokument, anbefales det å få utarbeidet en tilstandsrapport på bygningen/ bygningene. Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 56 Bnr: 47
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	405,8 m ² Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	Tor-Arne Mathisen
Adresse:	Prinsensgate 19, 8480 Andenes

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tomtekart				2	Ja
Ambita					
Bilder				2	Ja
Rekvirent					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1955 Kilde: Anslått av takstmannen.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	25	18		18	Deler av kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde.
1. etasje	56	50	46	4	
Loft	56	50	50		
Sum bygning:	137	118	96	22	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		5 Kjellerrom
1. etasje	Vindfang, hall, kjøkken, stue, trapperom, wc	Bod
Loft	Bad/wc/vaskerom, trapperom, gang, 3 soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Enebolig med grunnoppføring fra byggeår 1955. Den generelle bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som varierende, hensyntatt bygningens alder. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Utvendig:	Bygningens drenerende system er sannsynlig fra byggeår. Murt grunnmur med større sprekker, avflasket maling og riss. Reparasjon må påregnes Saltak med plassbygde bjelker pålagt undertak, sannsynligvis av tro. Taktekking med eternitt, med en god del slitasje. Utskifting må etter hvert påregnes. Takrenner og nedløp i stål. Pipehatt i stål. Resterende av pipa er sannsynlig belagt med epoxy-belegg.

	<p>Yttervegger i bindingsverk. Isolasjon ukjent. Utvendig liggende malt bordkledning på en vegg. Øvrige yttervegger er utført med skadet eternitt som delvis er reparert med finerte plater. Reparasjon/utskifting må påregnes.</p> <p>Vinduer er utført i 2-lags glass fra 1991, samt en god del eldre vinduer som dels er koblet. Vinduene er slitt og utskifting må etterhvert påregnes.</p> <p>Hoveddør m. glass med slitasje. Kjellerdør er spikret igjen med plate.</p> <p>Luftebalkong på 3 m² er utført med stålplatebelegg på gulv.</p> <p>Trapp og rullestolrampe ved hovedinngang er utført i strekkmetall. Betong trapp (utvendig) ved inngang til kjeller.</p> <p>Ute-krane.</p>
Innvendig:	<p>Himlinger er utført med malte himlingsplater og nyere panel i en del tak.</p> <p>Vegger på bad/wc/vaskerom er utført med våtromstapet med en del slitasje.</p> <p>Vegger i øvrige rom er vesentlig utført med tapet, plater og panel med vekslende slitasje. Murte flater og en del malte plater i kjeller.</p> <p>Gulv på bad/wc/vaskerom er utført med våtromsbelegg. Gulv på øvrige rom er utført med gulvbeleg og laminat. Betonggulv i kjeller.</p> <p>Bjelkelag mellom etasjene er utført med tradisjonelt bjelkelag.</p> <p>Gulv på grunn er utført i betong.</p> <p>Gulv og vegger i kjeller var vanskelig tilgjengelig på befaring grunnet mye lagret innbo.</p> <p>Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, bestående av kjøkkenbenk med stålbeslag med kummer, benkeplate, overskap, underskap, og ventilator.</p> <p>Servantskap på bad.</p> <p>Murt pipe fra byggeår.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Sanitærutstyr på bad/wc/vaskerom i loftsetasje; Toalett, dusjkabinett, servant på servantskap og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Sanitærutstyr på wc 1. etasje; Toalett og servant.</p> <p>Elektrisk anlegg: Ordinær/normal installasjon (etter byggeåret standard) mht. antall kurser, kapasiteter osv. Nytt sikringssskap, sannsynlig med automatsikringer.</p> <p>Alarm-og signalanlegg: Røykvarslere.</p> <p>Luftbehandling: Ventilator i kjøkken. Forøvrig naturlig avtrekk gjennom ventiler og vinduer.</p> <p>Varmekilder: Varmepumpe. Oppvarming for øvrig med elektrisitet. Det er montert dag-tanke for olje i trapperom med tilhørende ledningsnett. Det er ikke opplyst om det ligger nedgravd olje-tanke ved boligen. Nedgravd oljetank er omfattet av nye regler for bruk og må i de fleste tilfeller påregnes gravd opp eller benyttet med godkjent fyringsmiddel med hyppige kontroller.</p>

Beregninger

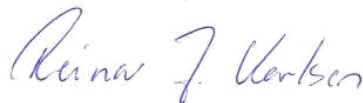
Årlige kostnader		
Eiendomsskatt anslått av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 208)	Kr.	2 500
Forsikring anslått av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 625)	Kr.	7 500
Kommunale avgifter anslått av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 708)	Kr.	8 500
Vedlikeholdskostnader anslått av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad 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 tomtkostnad:	Kr.	350 000
Sum tomteverdi:	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 950 000

SORTLAND, 26.09.2019



Reinar Karlsen MNTF
Takstmann, Sivil mark.
Telefon: 953 07 170

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



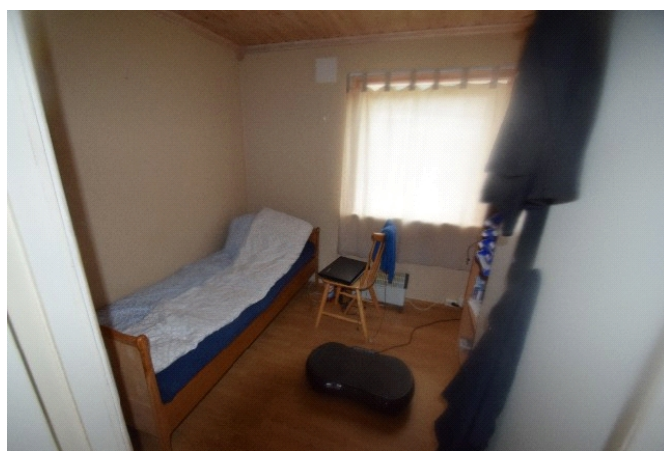
Kjøkken



Stue



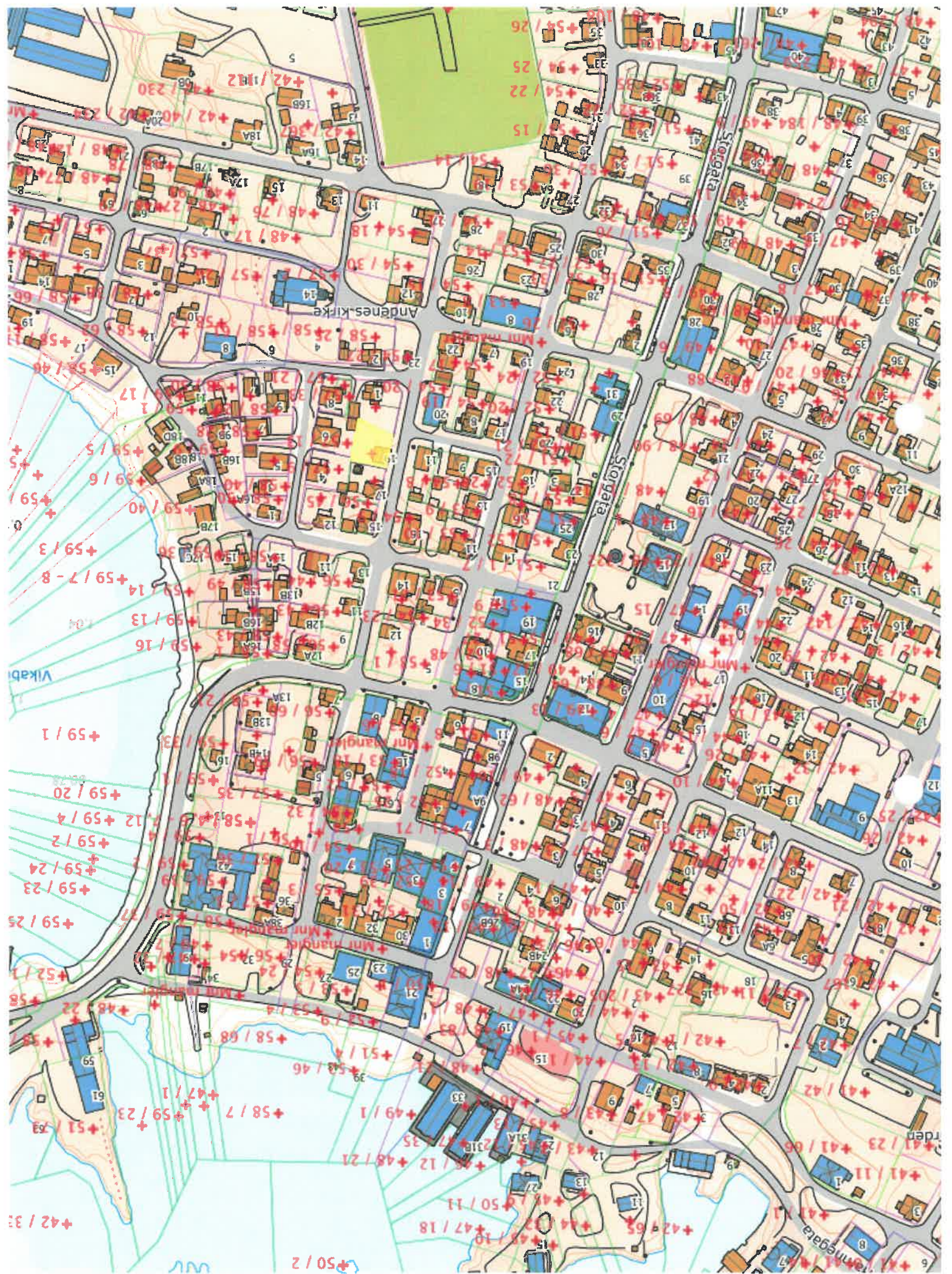
Bad/wc/vaskerom



Soverom



Soverom





190329119-1
+53 / 32
Kong Hans gate 12

190329186
+54 / 1 39
190329178
Håreks gate 5
11379370
19032915
Prinsensgate 14

190329313
Prinsensgate 11
+57 / 24
+56 / 48
190329348
+57 / 10
190329321
Prinsensgate 13
190329305-1
Håreks gate 11

190330230
Kong Hans gate 14
190330265
Kong Hans gate 11
1377165
+53 / 10
190330281
+54 / 9
190330303
Prinsensgate 16
190330389-1
Kong Hans gate 13
+53 / 9
190330419
+54 / 13
190330400
Kong Hans gate 15
190330427
Asbjørn Selsbanes gate 9
190330435
Asbjørn Selsbanes gate 11
190330443

190330486
190330478
Prinsensgate 15
190330508
Håreks gate 12
+56 / 45
190330494
+57 / 7
190330540
Prinsensgate 17
+56 / 46
190330532
+57 / 4
190330516
Elias Blix gate 4
190330559
+56 / 47
+57 / 13
190330549
Elias Blix gate 6
11379672-1
300086788

190330400
Kong Hans gate 15
190330427
Asbjørn Selsbanes gate 9
190330435
Asbjørn Selsbanes gate 11
190330443
190315478
Kong Hans gate 17
190315398-1
Asbjørn Selsbanes gate 8
11382529
190315371
Prinsensgate 20
+53 / 11
+54 / 29
11382053
300094740
+54 / 20
300094953
190316610
+54 / 17
+54 / 10
190316599
Kirkegaten 7
190316601
Prinsensgate 22

190315509
+57 / 6
190316858
Johannes Dahls gate 1
+57 / 33
190315495
Elias Blix gate 8
+57 / 21
190316866
Prinsensgate 23
190316874
Johannes Dahls gate 2
190316882
+58 / 25
+58 / 5
Johannes Dahls gate

190316629
Kirkegaten 8
190316637-1
Kirkegaten 10
190316904