

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 8: Bnr 3, bnr 9, bnr 37**
Kommune: **1867 BØ KOMMUNE**
Betegnelse: **Selveier landbruk**
Adresse: **Klakksjordveien 71, 8475 STRAUMSJØEN**



Enebolig :

BRUKSAREAL (BRA): **148 m²** AREAL, P-ROM: **92 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 150 000**

LÅNEVERDI:

KR. **978 000**

Utskriftsdato: 29.09.2021

Oppdragsnr. 12817

Dato befaring: 09.08.2021

Referansenr. e6af5d2

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1, 8406 SORTLAND
Telefon: 971 49 560
Organisasjonsnr: 980 231 135

Sertifisert takstmann:

Ing.Takstmann Asle Thomassen MNT
Telefon: 971 49 560

E-post: post@aslethomassen.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/823fda59-9758-4c4f-ad21-26912ce7e95f>

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/revirenten 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

Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelesanmerkningene er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tak kun observert fra bakken. Eventuelle eternittmaterialer og eldre typer belegg på gulv kan inneholde asbest, uten at det er kommentert i taksten. Kontakt stedlig feievesen for opplysninger om tilstand, samt krav for piper og ildsteder. El. anlegg er ikke kommentert, anbefales vurdert av faglig el.innstatatør. Glass i vinduer kan være punktert, uten at det var synlig ved befaring. Kun visuell besiktelse og ingen konstruksjoner er åpnet for kontroll. Det er heller ikke foretatt ekstra undersøkelser av sopp og råte. For ekstra kontroll anbefales tilstandsrapport.

PRIMÆRDEL OG SEKUNDÆRDEL I BOLIGER

Hovedregel:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette vil få betydning for takstmannens valg.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, samt at det er tatt hensyn til normal elde og slitasje.

Generelt forutsettes også at bygningene er godkjente av bygningsmyndighetene.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 150 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	978 000

Markedsvurdering

Boligen i dårlig forfatning - Markedsverdien satt til 350 000,-.
Stor landbrukseiendom som også grenser til sjø kan event benyttes til fritidsformål under forutsetning av kommunens godkjenning. Det må påregnes å søke konsesjon.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Edd Jørgen Mikalsen
Takstmann:	Asle Thomassen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.08.2021. - Edd Jørgen Mikalsen. Tlf. 411 12 300 - Asle Thomassen. Tlf. 971 49 560

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier landbruk
Beliggenhet:	Eiendommen, fritidsbolig har beliggenhet på Klakksjorda. i Bø kommune. Kort vei til Eidet som har forretnings tilbud i form av en dagligvareforretning og maler- og trelastlager, barneskole, barnehage og ungdomsskole like ved. Ca. 10 km til kommunesentret Straume med servicetilbud, forretninger, post, kommunale tjenester, ett variert skoletilbud og bra kommunikasjoner m/ resten av Vesterålen. Eiendommen grenser til offentlig vei som den også har grei adkomst fra. Gode parkeringsmulighet ved bolig.
Bebyggelsen:	Eiendommen er taksert (vurdert) i den stand den var på besiktigelsesdagen. Byggenes generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien. Det er ikke avholdt tilstandsrapport på boligen, men generell slitasje, eventuelle feil og lignende er vurdert og tatt hensyn til i takstsummer.
Standard:	Påkostninger, oppgraderinger: Ref. fra rekvirent. Nye vinduer på slutten av 80-tallet, unntatt to vinduer, et i bad og et i soverom ut mot veien, i tillegg to små vinduer i kjelleretasjen. Pipeløpet rehabilitert innvendig ca. 1989. I følge rekvirentens bror ble det satt inn pipe/ isolasjonsmoduler og deretter stålrør i pipeløpet med solid «hette» utvendig på taket. Nye stoppekraner, slanger og rør i vanninntaket, utenfor huset og inne + ny varmtvannsbereder juli 2021.
Om tomten:	Naturtomt
Konsesjonsplikt:	Konsesjonspliktig: Det er sendt inn søknad om konsesjonsfrihet.
Regulering:	Uregulert område.
Adkomstvei:	Adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden.
Tilknytning avløp:	Privat. Kloakk til septikk.
Andre forhold:	Eiendommen består av 3 bruksnummer og er en tidligere landbrukseiendom (småbruk) samlet på totalt ca 830,3 daa iflg. "GÅRDSKART FRA NIBIO". Småbruket er konsesjonsbelagt, men har ikke vært i aktiv drift på flere år. Siste driftsår var i 1985 iflg. opplysninger gitt av rekvirent. Eiendommens areal er oppgitt av eier, samt kommunen og er å anse som omtrentlig. Kfr.skylddeling/kartutsnitt og kommunen for event. nærmere informasjon vedr. eiendommens grenser/areal. Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven, men konsesjonsloven og dens forskrifter legges til grunn ved verdisetting. Drift anses som helt urealistisk. På brn 3 er det satt av ei sjøtomt på ca 40 x 20 meter, denne er ikke fradelt. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 3, bnr 9, bnr 37
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Klakksjordveien 71, 8475 STRAUMSJØEN

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1, 8406 SORTLAND
Telefon: 971 49 560



Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ Gnr: 8 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	287 337,5 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Hjemmelshaver:	Edd Jørgen Mikalsen - 1/2 Hjemmel Jan - Magne Mikalsen - 1/2 Hjemmel
Adresse:	Klakksjordveien 94, 8475 STRAUMSJØEN
Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ Gnr: 8 Bnr: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	528 101,2 m ²
Hjemmelshaver:	Edd Jørgen Mikalsen - 1/2 Hjemmel Jan - Magne Mikalsen - 1/2 Hjemmel
Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ Gnr: 8 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14 955,7 m ²
Hjemmelshaver:	Edd Jørgen Mikalsen - 1/2 Hjemmel Jan - Magne Mikalsen - 1/2 Hjemmel
Adresse:	Klakksjordveien 71, 8475 STRAUMSJØEN

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utskrift "NIBIO"		Med forbehold om feil i kartgrunnlaget			Ja
Norges Eiendommer					Ja

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Framtind. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 1 222 600. Årlig premie: Kr. 6 226. Fullverdi/Førsterisiko.
Skattetakst:	Kr. 192 000 År: 2020
Ligningsverdi:	Ligningstakst ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1960 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.
Anvendelse:	Som fritidsbolig

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller/utg..	60	56		56	Div. kjellerrom
1. etasje	70	65	65		Stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad/vaskerom, Wc og hall.
Loft	30	27	27		Trapp/loftsgang og 2 soverom.
Sum bygning:	160	148	92	56	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller/utg..		Div. kjellerrom
1. etasje	Stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad/vaskerom, hall	
Loft	Trapp/loftsgang, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Bygning, generelt <p>Bygningen som er i 1,5 . etasjer med kjeller/utg. og oppført i 1960, har grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt et betydelig redusert helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard, grunnet manglende vedlikehold.</p> <p>Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.</p> <p>Avik etc. registrer og/eller opplyst ved befaring.</p> <ul style="list-style-type: none">- deler av gråsteinsmur i dårlig forfatning.- overbygd inngang står til nedfall. <p>Feil og mangler: Ref. fra rekvirent.</p> <p>Det har falt ned totalt ca. 8 takstein. Jeg har imidlertid tilbragt perioden 11. juli 27. august i huset med mer eller mindre konstant regn hele tiden. Jeg har ikke registrert at det kommer vann inn et eneste sted fra taket. Jeg har prøvd å få tak i kyndig person til å sette opp stein igjen, men har ikke funnet noen, tilbakemeldingen er at det er omtrent et års ventetid på snekkere/håndverkere i Bø.</p> <p>Det er råte i overbygget over trappen/inngangsdøren. Dette overbygget står utenfor, men er festet til huset, har ikke felles reisverk eller innvendig forbindelse så vidt jeg kan se/registrere. Dog er takstein kontinuert fra taket og over dette overbygget. Det er fuktinnsig i gulvet i ytter-kjelleren. Murgulvet er noe skadet, men det er sluk der så vannet renner/siger ut igjen. Det var vannlekkasje i 1. etg. i huset ca. 1992. Alle gulv i ble tatt opp, huset tørket ut og lagt nye plater + beleg, ny isolasjon i taket i kjelleren.</p> <p>Det mangler to plater i taket på garasjen, bordkledningen og dørene er i dårlig forfatning, men reisverket, med unntak av en drager i taket, ser helt ok ut. Garasjen er jo også satt i 0-verdi.</p>
Grunn og fundamenter, generelt <p>Grovstøpt betong på fylling i sokkel og gulv. Støpt grunnmur m/sparestein.</p>
Drenering <p>Fuktinnsig i kjeller. Manglende drenering.</p>
Gulv på grunn <p>Delvis grovstøpte gulv i kjeller. Betongen i dårlig forfatning.</p>
Yttervegger <p>Yttervegger 4 " isolert bindingsverk, utvendig kledd med eternitt. Vinduer med 2 lags glass og av typen koblede glass. Råte i utforet trevegg i kjeller mot bakmuren. Årsak : sannsynlig manglende drenering/dreneringssvikt.</p>
Takkonstruksjoner

Trekonstruksjoner/sperrer, isolert. Saltak tekket med shifer.

Gulvsystemer

Eatasjeskiller over kjeller/ 1. etasje er av isolert trebjelkelag, pålagt gulvbord, plate og belegg.
Våtromsbelegg på bad/vaskerom.

Himlinger inklusive taklister

Papptrukne plater og malte plater.

Overflater på innvendige vegger

Innvendige skillevegger/lettvegger av bindingsverk. Innvendig veggbehandling i tapet, malte strie og malte plater.

Trapper og ramper

Interntrapp i tre. Betongtrapp ved hovedinngang.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Ettløps vetilert pipe som er oppgradert med nytt innerør. Fra opprinnelig bygge år. Pusede/tapiserte overflate.

Kjøkkeninnredning

Enkel innredning med benkebaslag, benkeflater, benker, plassbygde overskap, og høgskap.
Frittstående garderobeskap og plassbygde skap.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Bad/vaskerom: badekar og servant. Opplegg for vaskemaskin.
Wc : toalett og servant. 180 lt bereder

Varme, generelt

Kombi ovn i kjøkken, vedovn i stua, forøvrig elektrisk oppvarming.

Elkraft, generelt

El opplegg for strøm (luftsstrek) med sikringskap. 6 kurser.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 519)	Kr.	6 226
Kommunale avgifter ekskl. renovasjon (pr. mnd. Kr. 381)	Kr.	4 569
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	20 795

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	900 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 650 000

SORTLAND, 29.09.2021



Ing.Takstmann Asle Thomassen MNT
Telefon: 971 49 560