



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

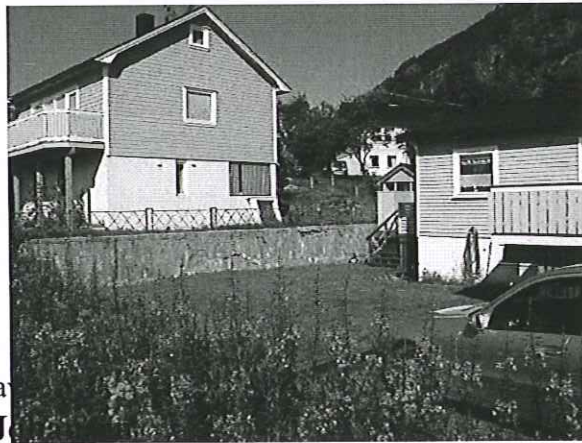
Ingeniør MNITO Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Bank: 4631 05 00 100
Mob. 907 26333 Telef: 760 82 833

Verdi- og lånetakst

over

Innstavika 7
8300 SVOLVÆR
Gnr. 18 Bnr. 1025
VÅGAN KOMMUNE



ført a
Asbjørn O. Johansen
Ingeniør MNITO Takstmann M NTF
Pasade øst.





Verdi- og lånetakst over

Innstavika 7

8300 SVOLVÆR

Gnr. 18 Bnr. 1025

VÅGAN KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Undertegnede takstmann har for Tor Erling Dreyer fått i oppdrag å utarbeide en verditakst på eiendommen Gnr. 18 Bnr. 1025 i Vågan kommune.

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

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Verdiansettelsen er basert på de ordinære instruks som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takseringsforbund, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende eiendommen i distriktet.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet ved E 10 ca 2 km fra Svolvær sentrum.

Utsikten er ganske bra.

Gangavstand til skoler, barnehage, forretningssenter.

Meget god kommunikasjoner. Fly, buss, hurtigrute og hurtigbåt Svolvær - Bodø. Ferje Svolvær - Skrova - Skutvik.

Meget godt turterreng.

Etter opplysning fra eier er ble tomten drenert og opparbeidet 2003.

På eiendommen er det oppført boligbygg med kjeller med lav høyde og 1. etasje.

Renovert og er god standard.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen. *** OPPDRAGSGIVER BØR LESE GJENNOM TAKSTEN OG SE OM ALLE OPPLYSNINGER ER RIKTIG OPPFATTET





NORGES

TAKSERINGSFORBUND

Ingeniør MNITO Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR

Markeds- og låneverdi

Beregning av markedsverdi er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder teknisk tilstand. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 550 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 250 000

8370 Leknes, 16.08.2010

Asbjørn O. Johansen

.....
Asbjørn O. Johansen
Ingeniør M NITO Takstmann M NTF





NORGES

TAKSERINGSFORBUND

Ingeniør MNITO Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN
Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR

Rekvirent

Rekvirert av: Tor Erling Eide Dreyer v/Tor Erling Dreyer

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.08.2010
- Tor Erling Dreyer Tlf.: 971 300448
- Asbjørn O. Johansen Takstmann Tlf.: 76082833

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Målebrev Situasjonskart Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter
Andre dok./kilder:	Reguleringsplaner Tegninger
	Område er regulert til boligformål. Målt på stedet.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 18 Bnr. 1025
Hjemmelshaver:	Tor Erling Dreyer
Tomt:	Eiet tomt. Areal 517,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonspliktig
Adkomst:	Off. vei.
Vann:	Off. vann.
Avløp:	Privat kloakk.
Regulering:	Regulert område.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 7 401

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Trygg Vesta A/S. Avtalenummer: 3723287
Forsikringstype:	Fullverdiforsikring
Forsikringssum:	Kr 1 862 500
Premiebeløp:	Kr 5 018

Bygninger på eiendommen**Eiet bolig**

Byggeår:	1965. Antonsen.
Anvendelse:	Bolig.
Ombygd:	Renovert de senere år.





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR

Uthus.

Byggeår:	1966. Ved befaring.
Anvendelse:	Lagerrom.

Arealer og anvendelse**AREALBEREGNING**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	48	38		38	Kjellerrom/lager
1. etasje	106	99	96	3	Entré, bod, soverom, gang, soverom 2, bad/wc, kjøkken, stue
Sum bygning	154	137	96	41	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjellerrom/lager
1. etasje	Entré, soverom, gang, soverom 2, bad/wc, kjøkken, stue	Bod

Uthus. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	10				Lagerrom
Sum bygning	10				



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR

Uthus. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Lagerrom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	200 Bygning generelt Tak ble deler av tro utskiftet og nyt lagt taktekke i 2006. 214 Fundamenter Fundament av betong. 216 Drenering Etter det som kunne kontrolleres virket det tilfredsstillende. 230 Yttervegger Kjeller av betong. 231 Primærkonstruksjoner yttervegg Boligen er oppført av 4" bindingsverk med 10 cm isolasjon, plater, papp, lekter og utvendig kledning liggende panel som er malt. <i>Påkostninger:</i> Sist mat 2009 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer av gran med isolerglass. <i>Påkostninger:</i> Etter opplysning er ble alle vinduer skiftet 1990. 234 Utvendig kledning og overflate Utvendig kledning liggende panel. <i>Påkostninger:</i> Malt utvendig 2009 241 Primærkonstruksjoner innervegg Innvendige vegger bindingsverk kledd med plater. Usikkert om det er isolasjon i vegger. Vegger kledd med plater som er pålagt miljøstrie og malt, glassfiberstrie malt. En del vegger koreapanel malt. Keramiske fliser over benker på kjøkken. <i>Påkostninger:</i> Bad er renoverert i 2003 og utført etter forskrifter på nevnte tidspunkt. 251 Primærkonstruksjoner dekker Stue og entré er det parkett på gulvgang og kjøkken belegg, soverom er det laminat og belegg på et av soverommene. 252 Gulv på grunn Gulv betong avrettet.



Elendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR

- 255 Himling og overflate**
Himling kjeller plater/panel.
1. etasje plater malt.
- 261 Primærkonstruksjoner yttertak**
Saltak av tre: Sperrer, tro, papp, lekter og teknet med bølgeblikk.
Påkostninger:
Det er utskiftet sperrer og tro og nytt taktekke oktober 2006,
- 266 Takavrenning**
Montert takrenner og nedløp.
- 270 Fast inventar**
Ovn for fast brensel på stue.
- 271 Kjøkkeninnredning**
Skap, kjøkkenbenk, overskap, hjørneløsning/skap, benk, arbeidsbenk, overskap, benk med innbygget komfyr og vifte i skap med avtrekk.
- 273 Baderomsinnredning**
Klosett, servant i benk, dusjkabinett og høyskap.
- 284 Balkonger**
Balkong fasade syd med utgang fra stue ca. 25 m2.
Terrasse fasade vest med utgang fra kjøkken som går fram til utebod.
Meget bra.
- 311 Bunnledninger**
4" pvc.
Påkostninger:
Avløpsledninger ble skiftet 1998 - 2001.
- 312 Sanitært ledningsnett**
Kobber.
- 400 Elkraft**
Nytt el anlegg lagt opp i alle rom med nytt sikringsskap og hovedinntak for noen år tilbake.
- 454 Varmekabler**
Varmekabler i golv på bad/wc.
- 530 Telefon**
Innlagt telefon.
- 661 Røykpiper**
Røykpipe ført over tak og montert pipebeslag.

Uthus.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus.	214 Fundamenter Fundament betong. 231 Primærkonstruksjoner yttervegg Bindingsverk utvendig kledning liggende panel.





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR

	251 Primærkonstruksjoner dekker Golv betong.
	261 Primærkonstruksjoner yttertak Tak av tre tekket med aluminiumsplater.

VERDIBEREGNING**Årlige kostnader**

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	7 401	
	Forsikring:	5 018	
	Administrasjon og div.:	400	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 200	
	Sum kostnader Kr:		18 019

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):			
Eiet bolig			2 190 000
Uthus.			30 000
Sum normale byggekostnader:			2 220 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):			250 000
Teknisk verdi bygninger:			1 970 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 550 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 250 000





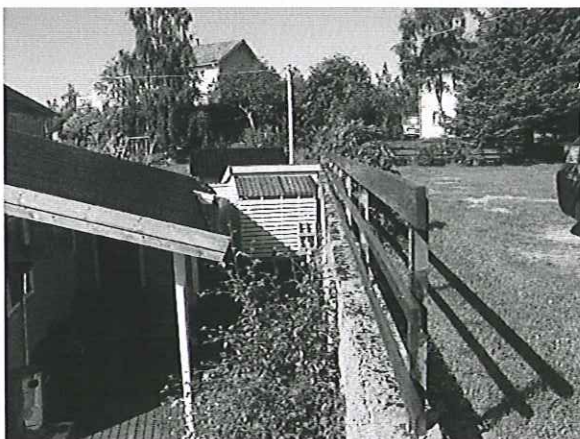
NORGES

TAKSERINGSFORBUND

Ingeniør MNITO Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR



Kjøkken.



kjøkken.



Stue.



Entré og vindfang.





NORGES

TAKSERINGSFORBUND

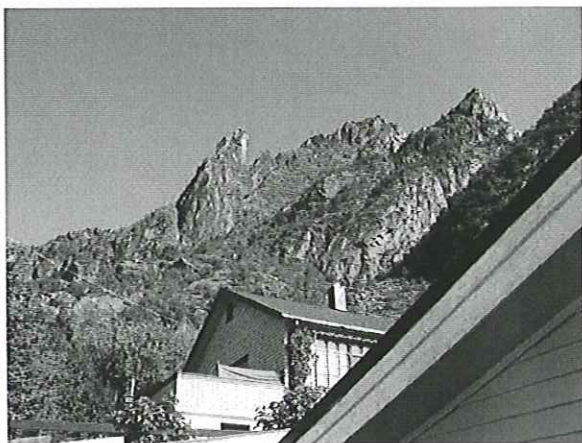
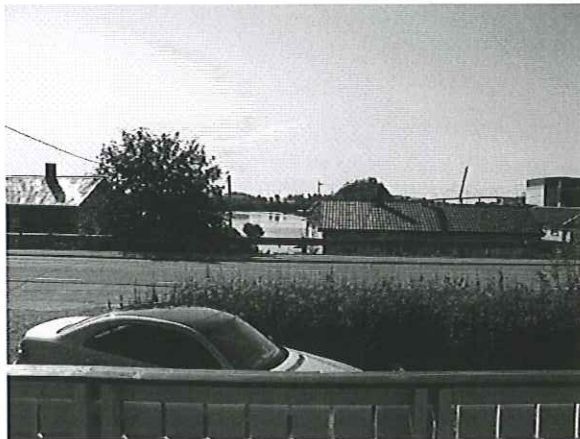
Ingeniør MNITO Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 1025 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Innstavika 7, 8300 SVOLVÆR



Bad/wc



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.

Vår ref:
3790

Oppdr.nr:
3790

Bef.dato:
12.08.2010

Side:
10 av 10