Arnulf Olsen As
Autorisert takstfirma MNTF

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 58: Bnr 69**
Kommune: **1868 ØKSNES KOMMUNE**
Adresse: **Steinlandsfjorden, 8430 MYRE**



	BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
Enebolig:	199 m²	102 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):
KR. 850 000

LÅNEVERDI:
KR. 750 000

Utskriftsdato: 14.05.2018 Oppdrag nr: 3788
Dato befaring: 25.04.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF
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

MEDLEM NORGES TAKSERINGS FORBUND

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

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.ntf.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 stikktakinger 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. Norges TakseringsForbund 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**850 000**
Anbefalt låneverdi	**Kr.**	**750 000**

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i landlige omgivelser i Lifjorden.
En del fornying må påregnes.
Usikker vannforsyning.

35/64

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anne Robertsen
Takstmann:	Reinar Karlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 25.04.2018. - Anne Robertsen. Tlf. 94749029 - Reinar Karlsen. Takstmann, Sivil mark. Tlf. 953 07 170

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Enebolig med beliggenhet i spredt bebyggelse i øvre del av Steinlandsfjorden, ved veien til Lifjorden. Eiendommen ligger ca 15 km fra Myre som er kommunesentret i Øksnes, med godt utbygd service- og forretningstilbud, skoletilbud, samt 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 og hovedetasje.
Standard:	Eneboligen gir generelt et tilfredstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder, men er (stedvis) preget av elde, slitasje og div. vedlikeholdsbehov.
Om tomten:	Boligen har solåpen beliggenhet, på hellende tomt som er opparbeidet. Innkjørsel/gårdsplass med singel/grus.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Kommunal reguleringsplan
Kommuneplan:	Kommunal reguleringsplan ikke fremlagt.
Adkomstvei:	Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den har grei adkomst fra.
Tilknytning vann:	????
Tilknytning avløp:	????
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: 1868 ØKSNES Gnr: 58 Bnr: 69
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 026,9 m² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Anne Robertsen
Adresse:	Steinlandsfjorden, 8430 MYRE

36/69

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1997

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	107	97		97	
1. etasje	110	102	102		
Sum bygning:	217	199	102	97	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Lagerrom
1. etasje	Vindfang, vaskerom, entré, bad/wc, kjøkken, stue, 3 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Boligen har utførelse og grunnoppbygging i henhold til byggeår. Den generelle bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som tilfredsstillende/ god, hensyntatt bygningens alder. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt. tilstand/standard betegnes som tilfredsstillende/ god, hensyntatt bygningens alder. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Utvendig:	Grunn og fundamenter; I følge opplysninger i tidligere takster det betong på avrettet grunn, pukk eller sprengstein. En del fukt registrert på bakmur i kjeller, sannsynligvis på grunn av svikt i drenering. Yttervegger; Murt kjellermur, utvendig slammet/behandlet, innvendig ubehandlet. Øvrige yttervegger er 6" standard bindingsverk med utvendig liggende malt kledning. Vinduer i tre med isolerglass, komplett utforet og belistet. Standardytterdører med glass. Leddheiseport montert i kjellervegg for adkomst. Boligen har saltak i tre med platetekking. Komplett med takrenner og beslag. Stor terrasse med en del slitasje.

37/64

Innvendig:	Kun bæreveggs-staver i kjeller. Innvendige vegger i 1. etg i tre med panelte, plateslåtte, tapetserte og malte vegger. Baderomstapet på bad/wc og vaskerom. Gulv; Betonggulv i kjeller. Standard fullisolert trebjelkelag mellom etasjene. Vinylbelegg på golvene i 1. etg, Våtromsbelegg på bad/wc og vaskerom. Malte plater i himling i 1. etg. Papp i kjellertak med lektre på bjelkelag. En del fuktskader i tak som må påregnes utbedret. Innvendige dører i lakkert heltre. Fast inventar; Kjøkkeninnredning: hvite, slette fronter med benkeplate m. kummer, overskap, underskap og høyskap. Diverse enkle hyller.
Tekniske installasjoner:	Vann-og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredstillende inne i bolig. Egen brønn har ifølge eier usikker vannforsyning. Sanitærutstyr på bad: Toalett, badekar, servantbeslag på innredning. Sanitærutstyr på vaskerom: Opplegg for vaskemaskin og stål skyllekar. Elektrisk anlegg: Ordinær/normal installasjon (etter byggeåret standard) mht. antall kurser,kapasiteter osv. Automatsikringer. Alarm-og signalanlegg: Røykvarslere. Luftbehandling: Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken i 1 etg. som sannsynligvis må repareres. Det er en del fuktskader rundt en del ventiler i tak. Varmekilder: Stråleovn på bad. Fyringsovn i stue. Oppvarming for øvrig med elektrisitet.

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, anslått av takstmannen (pr. mnd. Kr. 625)	Kr.	7 500
Kommunale avgifter, anslått av takstmannen (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader, anslått av takstmannen (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**24 500**

Teknisk verdi bygninger				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 400 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**2 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**2 400 000**

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.**	**2 650 000**

SORTLAND, 14.05.2018

Reinar J. Karlsen

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

38/164

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

Andre bilder

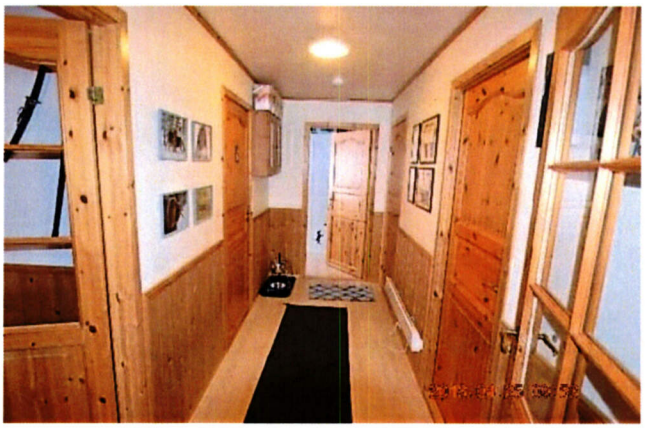
Andre bilder for oppdraget



Stue



Kjøkken



Gang

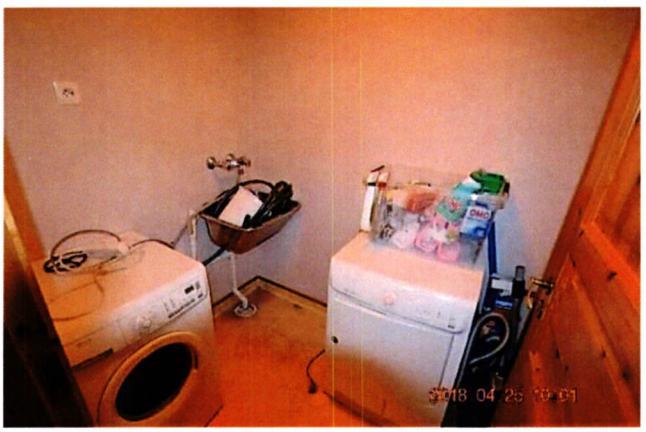


Bad/wc

40/64

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM



Vaskerom.

40/64