



**Styremøte i Helse Finnmark HF**

**Dato. 16. februar 2012**

**Møtedato: 23. februar 2012**

**Saksbehandler: Boligsjef Ståle Linnés**

<b>Sak nr:</b>	<b>09/2012</b>
<b>Navn på sak:</b>	<b>Salg av bolig i Talvik</b>

**Adm. direktørs forslag til tilrådning:**

1. Styret i Helse Finnmark godkjenner salget av Skrivarjordet 39 i Talvik til Alta kommune, til takst, kr. 2.200.000,-
2. De frigjorte midlene skal primært benyttes til nedbetaling av gjeld og/eller investeringer. Annen bruk må omsøkes særskilt.

Vedlegg:

1. Saksfremlegg
2. Formannskapetets vedtak i sak 10/392
3. Takst over Skrivarjodet 39, datert /2011

**Hans Petter Fundingsrud**

**Adm. dir.**



Saksbehandler: Boligsjef Ståle Linnes  
Dato: 23. februar 2012

---

## Styresak 9/2011 Salg av bolig i Talvik

### Adm. direktørs anbefalinger / konklusjon

Det omsøkte salget av personalboligen i Talvik i tråd med Helse Finnmark sin strategi om å avhende eiendommer som ikke er nødvendig for foretakets virksomhet. Et salg er også en følge av tiltak som inngår i Helse Finnmark HF sin strategi for å oppnå balansekravene i 2011 – og etterfølgende budsjetter.

Adm. direktør anbefaler at det omsøkte salget av personalboligen i Talvik legges frem for styret i Helse Finnmark til godkjenning. Det legges inn som en forutsetning at Alta kommune kjøper personalboligen til minimum takst.

### Faktabeskrivelse

#### *Hva saken gjelder*

Alta kommune har behov for flere boligtomter i Talvik. I den forbindelse rettet Alta kommune i et brev av 09.11.10 en forespørsel til Helse Finnmark om fradeling av tomten foretaket fester i Talvik. Alta kommune er interessert i å utnytte resttomten til boligformål. Tomten det gjelder er eiendom gnr. 12 / bnr. 127. Arealet er på ca 2,700 da. På tomten har foretaket en seksjonert bolig med fire boenheter, Skrivarjordet 39 A-D. Boligen er på ca. 220 m2 og oppført i 1980.

Denne boligen har ikke Helse Finnmark lenger behov for. Helse-Finnmark har heller ingen planer for videre utbygging av tomten. Derfor er store deler av tomten ledig for utbygging. Derfor var tilbakemeldingen til Alta kommune at Helse Finnmark kunne godkjenne fradeling, med den forutsetning av kommunen også kjøper boligen som står på tomten.

Saken ble, etter avtale mellom kommunalleder for Samfunnsutvikling Berit Erdal i Alta kommune og Boligsjef Ståle Linnes i foretaket, behandlet som en 2-trinns sak:

- 1) Helse Finnmark aksepterer fradeling av tomt foretaket fester. Alta kommune utarbeider fradelingsdokumentene, adm. direktør signerer, fradelingen tinglyses.
- 2) Alta kommune kjøper boligen som står på tomten, gnr. 27/bnr. 127. Foretaket tar takst og selger til Alta kommune, kjøpesum er minimum på takst.

Trinn 1 er gjennomført.

Trinn 2 er delvis gjennomført. Takst foreligger (se vedlegg 2). Formannskapet i Alta kommune vedtok 09.11.11, i sak 10/392 å godkjenne kjøp av Skrivarjordet 39, til takst kr. 2.200.000,- (se vedlegg 1).

#### *Handlingsalternativer og hovedpunkter*

Senter for Drift og Eiendom har oversendt anmodning om samtykke til salg av seksjonert bolig med fire boenheter, Skrivarjordet 39 A-D.

Salgsobjektet er taksert til kr. 2.200.000,- som også er salgsverdi. Fullmakten til å beslutte salg av disse vil dermed ligge på styret i Helse Finnmark HF.

Bakgrunnen for ønsket om samtykke til salget er at Helse Finnmark HF har en overkapasitet av antall boenheter i Talvik sett i forhold til faktisk behov, i tillegg til at dette er et omstillingstiltak for å skaffe nødvendige økonomiske midler. Et salg vil også gi en regnskapsmessig gevinst, som også kan legges til grunn for foretakets budsjett for 2012.

Det er kun Skrivarjordet 39 D som er utleid, og da til leietaker uten tilknytning til foretaket. Varsel om oppsigelse er sendt leietaker. Tidligere har boligen hovedsaklig de siste årene vært bebodd av leietakere uten tilknytning til foretaket. Boligen har behov for renovering både utvendig og innvendig før den evt. kan leies ut.

Bokført verdi for Skrivarjordet 39 er kr. 1.540.000,- Salgsgevinst er herav. kr. 660.000,-

### **Administrerende direktørs vurderinger**

*Risikovurderinger: faglige, økonomiske, omdømmemessige, juridiske m.v.*

Ønsket fra Senter for Drift og Eiendom om å selge eiendommer som ikke er nødvendig for, eller ikke understøtter primærvirksomheten, er i tråd med Helse Finnmark HF sin strategi og målsetting om å redusere eiendomsmassen. Salget er av foretaket vurdert som et positivt tiltak for å oppnå balansekravet fra eier.

Foretaket har behov for å kunne tilby leiligheter til enkelte grupper av ansatte, men den aktuelle boligen som omfattes av denne saken representerer i stor grad en overkapasitet.

Adm. direktør ser ingen vesentlige hindringer, herunder forhold av etisk karakter, for å anbefale å gjennomføre salget av Skrivarjordet 39 som omsøkt.

Fullmakt til salg av Skrivarjordet 39 tilligger styret i Helse Finnmark HF. Siden salgsverdi for boligen ikke overstiger 10 mill. kroner, må heller ikke foretaket forelegge saken foretaksmøtet i Helse Nord RHF.

### *Konklusjon*

Administrerende direktør anbefaler at salget av Skrivarjordet 39, gnr. 12 / 127 bnr. i Talvik, oversendes styret i Helse Finnmark HF for godkjenning.

Rådmann  
Avdeling for samfunnsutvikling

Helse Finnmark  
v/Ståle Linnes  
Sykehusveien 35  
9616 Hammerfest

*Deres ref:*

*Vår ref*  
17991/11

*Arkiv*  
L83

*Sak*  
10/3912-8/BERD

*Dato*  
ALTA, 14.11.2011

## **KJØP AV BOLIGMASSE TALVIK**

Vedlagt er vedtak fra Formannskapet ift kjøp av boligmasse i Talvik

Prosess ift salg kan videreføres med utgangspunkt i takst, men vi ber om at oppgjør legges til januar 2012.

Med hilsen

Bjørn-Atle Hansen  
Rådmann

Berit Erdal  
Kommunalleder for  
Samfunnsutvikling

Kopi til:  
Grunnerverv v/Anne Beldo

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 09.11.2011  
**Sak:** PS 120/11

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 10/3912  
**Tittel:** SP - BOLIGTOMTER TALVIK

## **Formannskapets behandling:**

### **Behandling:**

*Innstillingen vedtatt enstemmig.*

## **Formannskapets vedtak:**

1. Formannskapet godkjenner kjøp av Helse Finnmarks bolig i Talvik til takst 2.2 MNOK.
2. Huset legges ut for salg, og Stiftelsen Utleieboliger gis anledning til å tre inn på høyeste bud.
3. Eventuelt tap på videresalg av bolig må vurderes dekket opp ved salg av to kommunale tomter som fradeles eiendommen.

# Verdi- og lånetakst

over

Skrivarjordet 39  
9540 TALVIK

Gnr. 12 Bnr. 127

ALTA KOMMUNE

Utført av:

**Svein-H.Hansen**  
Senioringeniør

**Bjarne Hansen**  
Takstfullmektig MNTF

## Verdi- og lånetakst over

### Skrivarjordet 39

9540 TALVIK  
Gnr. 12 Bnr. 127  
ALTA KOMMUNE

#### Oppdrag og forutsetninger

Oppdragets mandat er fastsettelse av verdi på framvist eiendom.

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.

#### Andre forhold

Normal slitasje samt bruk og byggeløsninger i eldre bygninger som i dag ikke vanligvis benyttes vil ikke være vektlagt i takst. Byggeforskrifter har ikke tilbakevirkende kraft. Dette har betydning for takbelastning hvor tidligere regler hadde 150 kp/m<sup>2</sup> som dimensjonerende snøbeslatning. Dagens krav er inntil videre tilnærmet vesentlig større. Tilsvarende gjelder våtrom og bad/dusj i særdeleshet hvor utførelse vil følge tidligere anvisninger og godkjennelse fra oppføringsdato og ikke dagens krav. jfr Våtromsnormen.

Generell slitasje fra normal bruk over tid synlig for enhver anføres ikke som eget punkt på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapport. Vedr arealer anføres at det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredstiller kravene til boligareal. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Dette kan inneholde feil og forbehold tas derfor. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger(BRA). BTA er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggtykkelser. Noe arealavvik kan påregnes. Under befaring er innbo og løsøre ikke blitt flyttet på for besiktigelse av areal.

Ved befaring var det kun adkomst til to leiligheter. Det tas forbehold at ubesiktiget areal ikke har innvirkning på prisansettelsen for objektet. Det forutsettes at arealene har tilsvarende kvalitet og nivå slik de besiktigede leilighetene er.

**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA  
**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

### Sammenfattet beskrivelse

Frittliggende bolig med 4 leiligheter/boenheter i Talvik ca 35 km fra Alta. Nordvestvendt eiendom med flott utsikt. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig samt parkering på tomt. Barnevennlig boligområde med nærhet til skole. Det er nærhet til populært tur/friluftsområde.

Rundt boligen er tomten planert og arrondert. Tomt er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt.

Eiendommen er bebygget med et bolighus med 4 leiligheter/boenheter.

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Ingen nyinvesteringer av betydning er registrert senere år. Bygningsmasse samt overflater framstår med generell bruksslitasje over tid.

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrert. Grunnbok er ikke framvist ved befaring. Det tas forbehold om at det ikke er oppført servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen.

Det anmerkes at salg generelt ikke forekommer hyppig for sammenlignbare enheter i området.

### Markeds- og låneverdi

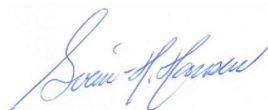
Stor bolig med 4 leiligheter. Boligen ligger attraktiv til med god utsikt og gode solforhold. Nærhet til skole og flott tur/-friområde. Det må påberegnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner samt overflater.

**Markedsverdi (normal salgsverdi):** **Kr** **2 200 000**

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):** **Kr** **1 800 000**

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Hammerfest, 23.09.2011



Svein-H.Hansen  
Senioringeniør



Bjarne Hansen  
Takstfullmektig MNTF



**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA  
**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Helse Finnmark HF v/Ståle Linnes Tlf.: 95418870

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 15.09.2011**

- Ståle Linnes Eiers rep Tlf.: 95418870
- Bjarne Hansen Takstmann Tlf.: 92059459
- Roger Pedersen Vaktmester

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Situasjonskart	Dato 14.09.2011 Utskriftsdato. Ubekreftet utskrift.
	EDR	Dato 14.09.2011 Ajourført dato. Ubekreftet utskrift.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Rekvirent	Dato 15.09.2011 Tilstedeværende rep opplysn.gitt under befarng

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	2
2	Situasjonskart	1

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 12 Bnr. 127
<b>Hjemmelshaver:</b>	Hjemmel til grunn: Alta Kommune 1/1. Hjemmel til feste: Helse Finnmark HF 1/1.
<b>Tomt:</b>	Festet tomt. Areal 2 706,9 m <sup>2</sup> Tomteareal i følge EDR-utskrift
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Regulert areal.
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig vanntilførsel i.flg edr
<b>Avløp:</b>	Offentlig tilknytning i.flg edr
<b>Regulering:</b>	Regulert til boligformål.
<b>Kommuneplan:</b>	Kommuneplan under arbeid
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 15 000 Ansatte kostnader. Ikke bekreftet. Avvik må påberegnes.
<b>Kjøpesum:</b>	Kjøpesum ikke oppgitt.

### Festeforhold

<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 1 000
<b>Kommentar:</b>	Festekontrakt ikke framvist. Det tas forbehold om at festekontrakten ikke inneholder avtaler som kan ha betydning for prisansettelsen. Årlige festeavgift ansatte kostnader og avvik må påberegnes.





**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA  
**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

## Forsikringsforhold

<b>Premiebeløp:</b>	Kr 10 000
<b>Kommentar:</b>	Forsikringspolise ikke framvist. Ansatte normale kostnader.

## Bygninger på eiendommen

### Eiet bolig

<b>Byggeår:</b>	1977. Antatt byggeår ut fra opplysninger i EDR-register. Avvik kan forekomme.
<b>Anvendelse:</b>	Boligformål

### 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje leil 1.	59	55	50	5	Vindfang, gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken Oppmålt BRA-areal. BTA tillagt stipulert 15 cm veggykkelse.
1. etasje leil 2.	59	55	50	5	Vindfang, gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken Oppmålt BRA-areal. BTA tillagt stipulert 15 cm veggykkelse.
2. etasje leil 1.	59	55	49	6	Vindfang, gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken Oppmålt BRA-areal. BTA tillagt stipulert 15 cm veggykkelse.
2. etasje leil 2.	59	55	49	6	Vindfang, gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken Oppmålt BRA-areal. BTA tillagt stipulert 15 cm veggykkelse.





**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA  
**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

<b>Sum bygning</b>	<b>236</b>	<b>220</b>	<b>198</b>	<b>22</b>
--------------------	------------	------------	------------	-----------

### Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje leil 1.	Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken	Bod
1. etasje leil 2.	Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken	Bod
2. etasje leil 1.	Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken	Bod
2. etasje leil 2.	Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken	Bod

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Eiet bolig</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Bygning med fire leiligheter som er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Bygningen er oppført med grunmur i Leca samt isolert bindingsverkskonstruksjon over mur. Yttertak saltaksform med kaldloft. Yttertak oppført med prefabrikerte takstoler undertak at armert sutak samt takplater i stål som tekking. Gulvsystemer med betongavrettet puss på grunn samt etasjeskille med tradisjonelt isolert trebjelkelag. <i>Påkostninger:</i> Ingen særlige påkostninger i den senere tid foruten generell vedlikehold. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningsmasse framstår med utsatt vedlikehold for enkelte bygningslementer. Våtrommene har utett membran gulv og vegg. Det registreres skader på vinyltapet samt også utettheter i rørgjennomføringer og beleggsjøter.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.</p> <p><b>212 Drenering</b> Tilstedeværende hadde ikke eksakt kjennskap til dreneringssystem. <i>Vedlikehold ol:</i> Drens i fra oppføringsåret til boligen og alder medfører forventet svekkelse av drenering.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Betongavrettet puss på grunn antatt/(ikke bekreftet) 5 cm isopor samt plastfolie som fuktstopp mot grunn. <i>Vedlikehold ol:</i> I ett hjørne mot øvervegg måles det ved befaring noe høyere utslag på fuktmålingen mot betongdekke.</p>





**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA

**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

**225 Yttervegger**

Yttervegger oppført med Leca samt isolert bindingsverk over mur.

*Vedlikehold ol:*

Yttervegger har bruddskader. Puss-og murskader tilstede. Innvendig i 1.etasje registreres det noe kalkutfelling på yttervegg grunnmur mot øvervegg i ett hjørne.

**227 Takkonstruksjoner**

Yttertak oppbygget som følger: Saltaksform med prefabrikerte takstoler. Kaldtakskonstruksjon. Undertak av type sutak med armert plastfolie. Isolasjon 10cm min.ull samt 5cm sydde matte. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i pvc. Vindskibord furu malt utførelse samt vannbrett i metall. Takstige montert.

*Vedlikehold ol:*

Et taknedløp mangler. Vannbrett mangler på stedvise områder. Innfesting av takstige ikke kontrollert.

**232 Taktekning og membraner**

Taktekking metallplater.

*Vedlikehold ol:*

Taktekking inspisert fra marknivå. Et lite stykke mønebeslag mangler.

**233 Vinduer**

Vinduer furu karmen. Vinduer med isolørkvalitet i glass i hovedsak.

*Vedlikehold ol:*

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Glasslister, kitt/pakninger har synlig værslitasje.

**235 Ytterdører og porter**

Ytterdører furu karmen samt dørblader malt utførelse. I tillegg verandadører med isolerglass.

*Vedlikehold ol:*

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater.

**240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt**

Innvendige vegger i 3 og 4" bindingsverk. Isolasjonsgrad ikke kjent.

**242 Gulvsystemer**

Etasjeskille med gulvsystemer i tradisjonelt isolert trebjelkelag.

*Vedlikehold ol:*

Golvknirk registrert.

**244 Innvendige dører**

Furu karmen. Dørblad finert overflate.

*Vedlikehold ol:*

Generell bruksslitasje over tid samt skader registrert.

**251 Utvendige overflater**

Utvendig kledning stående trepanel/tømmermannspanel.

*Vedlikehold ol:*

Malings-og panelslitasje registrerbar. Det registreres at panelkledning er oppført med stengt luftespalte i kledning. Dette gir erfaringsmessig opphav til fuktskader på treverk.





**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA

**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister**  
Innvendige overflater som følger: Pvc-belegg  
*Vedlikehold ol:*  
Innvendige overflater høy grad av umodernitet samt generell bruksslitasje over tid. På våtrom registreres utettheter rundt rørgjennomføringer samt åpne beleggskjøter.
- 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**  
Innvendige overflater som følger: Malte plater. Malt miljøtapet/glassfiberstrie. Trepanel lakkert utførelse.  
*Vedlikehold ol:*  
Innvendige overflater generell bruksslitasje over tid.
- 255 Overflater på innvendig himling**  
Himlinger hovedsaklig som følger: Malte himlingsplater.  
*Vedlikehold ol:*  
Generell bruksslitasje over tid samt misfarging registrert. Tørkesprekker i plateskjøtene.
- 261 Trapper og ramper**  
Utvendige trapper oppført i furu malt utførelse.  
*Vedlikehold ol:*  
Utvendige trapper malingsslett samt råteskadet.
- 262 Balkonger**  
Utkraget veranda med utgang fra soverom leiligheter i 2.etasje. Veranda oppført i furu malte materialer.  
*Vedlikehold ol:*  
Veranda værslitt samt fuktskadet trevirke registrert.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**  
Pipe oppført i Leca eller annen lettbetongtype og pusset over tak.  
*Vedlikehold ol:*  
Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen kan kontaktes for tilstand. Sotluke montert for nærme brennbart materiale.
- 272 Kjøkkeninnredning**  
Innredninger i laminerte skrog og fronter. Frontene i glatt finer utførelse.  
*Vedlikehold ol:*  
Generell høy bruksslitasje inklusive hengsler/garnityr diverse samt skader registrert.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**  
Ingen innredning på våtrom.
- 274 Skap og reoler**  
Laminerte skrog og fronter.  
*Vedlikehold ol:*  
Generell brukslitaje inkl hengsler/garnityr div registrert.
- 300 VVS-installasjoner, generelt**  
Naturlig ventilasjon via vegg-og vindusventiler





**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA

**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

	<p><b>311 Bunnledinger for sanitærinstallasjoner</b> Oppstikkende vannrør til hovedstoppekrane er kobber. Avløpsrør under golv pvc-rør. Hovedstoppekrane i 1.etasje.</p> <p><b>312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b> Vannrør over golv er kobber. Avløpsrør over golv er pvc-kvalitet. <i>Vedlikehold ol:</i> Sanitært ledningsnett skjult i konstruksjon ikke kjent kvalitet/montasje.</p> <p><b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b> 1 wc, 1 Servant, 1 dusjkabinett/dusjhjørne, 1 VV-bereder/benkebereder. Opplegg vaskemaskin. <i>Vedlikehold ol:</i> Utstyr ikke testet.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b> Oppvarming elektrisk samt 1 ovn komb.olje/fast brensel. <i>Vedlikehold ol:</i> Utstyr ikke testet.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b> Ett sikringskapp i hver leilighet med eldre el.skap med krus/skruebunner. 8 kurser samt også åpent fordelingsnett. <i>Vedlikehold ol:</i> El.installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av el.kyndig personell. Inntak hovedsikring til hele bygningen i leilighet 1.etasje.</p> <p><b>710 Bearbeidet terreng, generelt</b> Terrengarrondering hovedsaklig flatt uten tilstrekkelig fall opparbeidet i fra yttervegg grunnmur. <i>Vedlikehold ol:</i> Det påpekes viktighet av at fall fra bolig opprettes for boligens sider slik at unødig vannansamling mot mur ikke belaster konstruksjonene.</p> <p><b>721 Støttemurer og andre murer</b> Støttemurer ved inngangsparti/vf leiligheter 1.etasje.</p> <p><b>739 Andre utendørs røranlegg</b> Utvendig nedgravd oljetank. Opplysninger om tank ikke framlagt. Dagtank montert i bod leilighetene.</p>
--	--

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerkning
<b>Eiet bolig</b>							
1. etasje leil	59	59			700	41 300	
1.							
1. etasje leil	59	59			700	41 300	
2.							
2. etasje leil	59	59			700	41 300	
1.							
2. etasje leil	59	59			700	41 300	
2.							





**Eiendom:** Gnr. 12 Bnr. 127 KOMMUNE ALTA  
**Adresse:** Skrivarjordet 39, 9540 TALVIK

<b>Totalt</b>	<b>236</b>	<b>236</b>			<b>165 200</b>	
Taktstmannens ansatte årsleie tilsvarer Kr 13 767 pr mnd.						

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	15 000	
	Årlig festeavgift:	1 000	
	Forsikring:	10 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	14 200	
	Sum kostnader Kr:		40 200
<b>Ansatt årsleie:</b>	Netto ansatt årsleie Kr:		125 000

### Kapitalisert verdi

<b>Kapitaliseringsrente:</b>	Valgt kapitaliseringsrente: 8,0 %	
<b>Kapitalisert verdi:</b>	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	<b>1 560 000</b>
<b>Kommentar:</b>	Beregnet leieinntekt gjenspeiler ikke markedspris for utleie. Den er ment å gjenspeile hva mer enn en kjøper antas å være villig til å bli kostnadsberegnet for anskaffelse av eiendommen.	

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet bolig	3 540 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	950 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>2 590 000</b>

### 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.	
<b>Normal tomteverdi:</b>	<b>400 000</b>

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

<b>Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>2 990 000</b>
---	------------------

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 200 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 800 000</b>
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

