

KOPI

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 125 Bnr. 44  
Kommune: 1915 BJARKØY  
Adresse: Stenhaus, Hamneveien 87 9426 BJARKØY



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

**Kr 750 000**

LÅNEVERDI:

**Kr 675 000**

**Enebolig  
Uthus**

Bruksareal (BRA): **103,0 m<sup>2</sup>**  
AREAL, P-ROM: **100,0 m<sup>2</sup>**

Dato befaring: 03.06.2015  
Rapportdato: 14.06.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Ingeniør MNTF Ivar Toften AS  
Toftabakken 28  
9402 Harstad  
Org.nr: 881 358 832

Sertifisert takstmann  
Ivar Toften



**MEDLEM**

**NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND**



## 1. Om rapporten

### 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](http://www.ntf.no).

### Forutsetninger

#### Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. 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.

**Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes 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 verdisetning 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.

## 2. Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	750 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	675 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

3 sammenlignbare boliger på Bjarkøy er omsatt ved frivillig salg i perioden 2011-2015 for priser fra kr. 850 000,- til kr. 1 200 000,-. Gjennomsnittsboligen har følgende parametere: Salgssum kr. 1 085 000,-, omsetningstidspunkt januar 2014, bruksareal 155 m<sup>2</sup>, byggeår 1963. Ved takseringen er det tatt hensyn til de stedlige markedsforhold, prisstigning (SSB boligindeks, alle boliger), takstobjektets beliggenhet, alder, tilstand og størrelse.

BELIGGENHET:

Matrikkel: Gnr. 125 Bnr. 44  
Kommune: BJARKØY KOMMUNE  
Adresse: Stenhaug - Hamneveien 87, 9426 BJARKØY

Ingeniør MNTF Ivar Toften AS  
Toftabakken 28  
9402 Harstad  
Org.nr: 881 358 832



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ved Nergårdshamn ca. 1 km øst for Nergården der det er butikk og hurtigbåtanløp, og ca. 3 km nord for fergestedet med forbindelse til Grytøy og Sandsøy. Arbeidet med å gjøre Bjarkøy, Sandsøy og Grytøy fergefrie er påbegynt.

**MILJØ:**

Normal utsikt, mege gode solforhold, meget rolig strøk.

**TOMTEN:**

Eiendommen etablert i 1930.

Naturtomt med plen og diverse beplantning.

**BEBYGGELSEN:**

Enebolig på 3 plan.

Uthus i dårlig forfatning.

### 3. Befarings- og eiendomsopplysninger

#### Rekvirent

Rekvirert av: Gerd Skarsem Eidissen Tlf.: 4808 9727

#### Besiktigelse, tilstede

Dato: 03.06.2015  
- Gerd Skarsem Eidissen Tlf.: 4808 9727  
- Ivar Toften Takstmann Tlf.: 7707 7393

#### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift  
Situasjonskart  
Forsikringsavtale  
EDR  
Andre dok./kilder: Rekvirent  
Teknisk etat  
Skatteseddel eiendom

#### Kildehenvisninger

Forsikringsavtale: Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.  
Egne observasjoner: Forsikringsopplysn.  
Teknisk etat: Konesjonsforhold, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp  
EDR: Offentlige avgifter  
Skatteseddel eiendom: Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, tomteareal, gårdsnr., bruksnr.  
Skattetakst

#### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 125 Bnr. 44  
Hjemmelshaver: Ingeborg Anna Danhilde Skarsem  
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 455,1 m<sup>2</sup>  
Konesjonsplikt: Nei. Bebygd eiendom under 100/25 da totalt/dyrka jord. Konesjonsloven § 2, jfr. § 4, pkt. 4.  
Adkomst: Kommunal  
Vann: Kommunalt  
Avløp: Kommunalt  
Offentl. avg. pr. år: Kr 12 566



#### Forsikringsforhold

<b>Forsikringselskap:</b>	if . . . Avtalenummer: 7737958
<b>Forsikringstype:</b>	Fullverdi
<b>Premiebeløp:</b>	Kr 5 970
<b>Kommentar:</b>	Forsikringssum ikke opplyst. Hovedforfall 31.03.2016

#### Skattetakst

<b>Skattetakst:</b>	Kr 1 164 000
---------------------	--------------

## 4. Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

<b>Byggeår:</b>	1909. Opplysning gitt av eier.
<b>Tilbygd:</b>	1965: Tilbygd bad, bod og vindfang. 1975: Tilbygd entre og vindfang.

#### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

<b>Enebolig</b>	<p><b>Utvendig</b></p> <p>Fundament: Grunnmur.</p> <p>Yttervegg: 1-2.etg.: Tømmer i hoveddel, 2 yttervegger etterisolert. Isolert bindingsverk i tilbygg. Utvendig kledd med bordkle.</p> <p>Vinduer: 2-lags isolerglass (produksjonsår 1985) Noen vinduer av 3-lags isolerglass.</p> <p>Ytterdører: Tredører med glass.</p> <p>Takkonstruksjon: Saltak. Konstruksjon ukjent. Taktekke av skifer</p> <p>Veranda/terrasse: Terrasse ved kjøkkeninngang.</p> <p><b>Innvendig</b></p> <p>Golv: Belegg, trefiberplater, teppegolv.</p> <p>Vegger: Malt strietapet, tapeter, malte plater, tynnpanel.</p>
-----------------	--



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

	<p>Himlinger: Malte plater, synlige takbjelker (kjøkken).</p> <p>Kjøkken: Enkel innredning, oppvaskbenk med skuffer og skap. Ca. 115 liters benkbereeder er ikke i bruk. Belegg på vegg mellom benk og overskap.</p> <p>VA-installasjoner: Vann: Forgreinng av kobberør. Avløp: Plast.</p> <p>Sanitærinstallasjoner: Badekar med håndduj, golvklosett, servant. 200 (194) liters bereeder i u.etg.</p> <p>Varme: Ovn for vedfyring i stue. Forøvrig veggmonterte el-ovner</p> <p>El-kraft: Åpen sikringsinstallasjon. 5 fordelingskurser, smeltesikringer.</p>
--	--

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Kjeller Ikke måleverdig areal, takøyde under 1,9 meter, jfr. NS 3940. Matrikkelregistrert 11 m <sup>2</sup> BRA.
1. etasje		58	55	3	Stue, kjøkken, bad/wc, bod, 2 vindfang, entré/trapp Matrikkelregistrert 54 m <sup>2</sup> BRA.
2. etasje		45	45		3 Soverom, gang/trapp Matrikkelregistrert 40 m <sup>2</sup> BRA.
<b>Sum bygning</b>		<b>103</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjeller
1. etasje	Stue, kjøkken, bad/wc, 2 vindfang, entré/trapp	Bod
2. etasje	3 soverom, gang/trapp	

#### Uthus

#### Bygningsdata

Byggeår:	1909. Opplysning gitt av eier.
----------	--------------------------------



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

### Uthus

#### Utvendig

Uisolert trebygning.

Bygningen er i dårlig stand og verdsettes ikke.

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje					Lagerrom Matrikkelregistrert 17 m <sup>2</sup> .
<b>Sum bygning</b>					

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

## Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Lagerrom

## 5. Beregninger

### Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	12 566	
	Forsikring:	5 970	
	Sum kostnader Kr:		18 536

### Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	2 330 000
Sum normale byggekostnader:	2 330 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 650 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>680 000</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 tomstens og eiendommens beliggenhet.

**Normal tomteverdi:**

**150 000**

Matrikkel: Gnr. 125 Bnr. 44  
Kommune: BJARKØY KOMMUNE  
Adresse: Stenhaus - Hamneveien 87, 9426 BJARKØY

Ingeniør MNTF Ivar Toften AS  
Toftabakken 28  
9402 Harstad  
Org.nr: 881 358 832



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

#### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:

830 000

## 6. Underskrift

14.06.2015

Ivar Toften

