

RAPPORTANSVARLIG:

**Einar Andersen**  
**, 8820 DØNNA**  
Tlf: 90883072E-post: [einar.andersen@yahoo.no](mailto:einar.andersen@yahoo.no)

# VERDI- OG LÅNETAKST

## FAST EIENDOM

**Adresse**  
**Matrikelnr.****Nordøyvågen , 8820 DØNNA**  
**Gnr. 11 Bnr. 275**  
med flere, se side 2 for komplett liste.**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)****DØNNA**  
**John Magne Birkeland, Nedre Lyngnesveien 64, 4018**  
**Stavanger****Dato for befaring****22.04.2014****Bruksareal:**  
**Bruksareal primærdel (P-ROM):**  
**Tomteareal:**  
**Normal markedsverdi:**  
**Anbefalt låneverdi:****74 m<sup>2</sup>**  
**50 m<sup>2</sup>**  
**425 m<sup>2</sup>**  
**kr 1 950 000**  
**kr 1 560 000****Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?**  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller  
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Nordøyvågen		Gnr. 11	Bnr. 275	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
		Gnr. 11	Bnr. 307	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
		Gnr. 11	Bnr. 328	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 8820	Poststed DØNNA	Kommune DØNNA			Område/bydel	
<b>Rekvirent</b> EiendomsMegler1 Nord-Norge AS						
<b>Hjemmelshaver(e)</b> John Magne Birkeland, Nedre Lyngnesveien 64, 4018 Stavanger						
<b>Tilstede/opplysninger gitt av</b> Takstmannen					<b>Besiktigelsesdato</b> 22.04.2014	

## Premisser - Generelle opplysninger

Takstmannens oppdrag består i å utarbeide en verdi-og lånetakst over eiendommen gnr 11 bnr 275, 307 og 328 i Dønna kommune. Taksten er ikke en tilstandsrapport.

Takstmannen er uavhengig og har ingen relasjoner i forhold til oppdragsgiver eller hjemmelshaver, eller til banker eller andre låneinstitusjoner.

Taksten er utført i henhold til takstbransjens felles etiske retningslinjer.

## Sammendrag

Fritidseiendom fra 2001 som er rehabilitert og ombygd i perioden 2009 - 2012.

Eiendommen er påkostet mye de senere år, og er i god teknisk stand med forholdsvis høy standard.

I tillegg til bnr 275 omfatter taksten bnr 328 og ideell andel på 1/4 av bnr 307.

På bnr 328 er det kommunal vannledning med sommervann.

## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i et hytteområde like ved småbåthavna til Sørøyvågen båtforening, og i gangavstand til dagligvareforretning. Området er rolig og uten generende biltrafikk, og må betegnes som et trygt område for barn.

## Reguleringsmessige forhold

Området er ikke avsatt til spesielle formål i kommuneplanens arealdel, men omkringliggende arealer er avsatt som LNF-område hvor det er tillatt med spredt bolig- og ervervsbebyggelse.

## Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> ) 425		Type tomt Eiet
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesterers navn
<b>Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)</b> Tomten er en naturtomt med hovedsakelig fjellgrunn. Det er vannforsyning fra ny vannbrønn, og det er montert minirensanlegg.		



## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Fritidseiendom		
B	Fellesnaust		
<b>Likningsverdi (år)</b>		<b>Kjøpsår</b>	<b>Kjøpesum / Kostpris</b>
		2001	650000
<b>Forsikringsselskap</b>		<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>
If			

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Hytten er fundamentert på fjell.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger er oppført i Leca isoblokk, utlektet og isolert.

Stående utvendig kledning, Møroyal.

### Dører og vinduer

Vinduer i tre med 2-lag glass fra 2000.

Innvendige dører er fyllingsdører fra Dokka Bondemøbler.

Både hovedinngangsdør og dør til teknisk rom er staldører.

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak som er utført som åstak.

Yttertekking er Møroyal impregnerte bord.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Pipe kledd med stein.

Godt ovn med toppmating montert i oppholdsrommet.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gang, bad og teknisk rom.

### Bad og vaskerom

Badet har dusjkabinett, klosett og håndvask i baderomsinnredning.

Mekanisk avtrekk.

Det er et åpenrom i veggkledningen ved avtrekksviften slik at underliggende membran er synlig.

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Dokka Bondemøbler med integrerte hvitevarer.

Ventilator over komfyr med avlufting via yttervegg.

### Innvendige overflater

Innvendige vegger har synlig tømmer, og noe malt panel.

I hoveddelen er det malt tregulv, stein i tilbygget.

### Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen.

Anlegget ble oppgradert fra 40A til 63A i 2011.

Åpent elektrisk anlegg, sikringsskap fra 2011 med automatsikringer, jordfeilbryter, overlastvern og overspenningsvern.

1 kurs a 10A, 6 kurser a 16A, 1 kurs a 20A og 25A kurs til badestamp.

Det elektriske anlegget er i hovedsak nytt.

### VVS-installasjoner

Vann fra boret vannbrønn.

VVS-installasjonene er nye.

Utvendig uttak for varmt og kaldt vann.

### Annet

Teknisk rom med brønn, Wellmate hydroforanlegg med trykktank og styringsskap for minirensanlegg har varmekabler for helårsbruk.

Badestamp med både vedfyring og eloppvarming.

Via velforeningen har eiendommen tilgang til og fortrinnsrett til båt plass.



### Generelt om andre bygg

Andel av naust i fellesbygg. Naustet har betong gulv og papptekking på taket.

## Arealer m.m.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

### Bygg A: Fritidseiendom - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>		Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
		Totalt	P-ROM	S-ROM
	65	54	50	4
<b>Sum bygning</b>	<b>65</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>4</b>

### Bygg A: Fritidseiendom - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)

### Bygg B: Andel av naust i fellesbygg. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>		Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
		Totalt	P-ROM	S-ROM
	21	20	0	20
<b>Sum bygning</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

### Bygg B: Andel av naust i fellesbygg. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)

### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>		Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>86</b>	<b>74</b>	<b>50</b>	<b>24</b>

### Kommentarer til arealberegningen

Hems har ikke måleverdig areal på grunn av for liten høyde.



### Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Forkjøpsrett:

Det er ikke registrert forkjøpsrett på eiendommen.

### Servitutter:

Ingen servitutter registrert på eiendommen.

## Økonomi

## Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 1 800 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	5 %	kr 90 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 710 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 75 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	10 %	kr 7 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 67 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 777 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 200 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			<b>= kr 1 978 000</b>

## Markedsanalyse

I Dønna kommune er det i løpet av det siste året omsatt 17 eneboliger og 8 fritidsboliger.

Eneboligene har hatt en snittpris på 14.792,- kr pr m2 boareal, mens fritidsboligene har hatt en snittpris på 20.889,- kr pr m2 boareal.

Eneboligene er solgt 13,1% under prisantydninger før salgene, mens fritidsboligene er solgt omtrent til prisantydning.

Dette tilsier at tilbudet på eneboliger er større enn etterspørselen, mens fritidsboliger omsettes omtrent til takst.

Dette er snittpriser som ikke hensyntar prisregulerende faktorer som beliggenhet, tomt, bygningsmassens tilstand etc.

Denne eiendommen er i meget god teknisk stand, og har en standard som ligger over gjennomsnittet.

I tillegg til hytte med tomt omfatter markedsverdien også ubebygde tomt og naust med andel i nausttomt.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi:**

**kr 1 950 000**

**Anbefalt låneverdi:**

**kr 1 560 000**



## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Dønna, 23.04.2014

Einar Andersen

## Dokumentkontroll

**Fremlagt:**

Hjemmelsopplysninger fra Grunnboken.

**Vedlagt:**