

# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 52: Bnr 6**  
Kommune: **1804 BODØ KOMMUNE**  
Betegnelse: **Fritidseiendom / hytte**  
Adresse: **Kolhusveien 73, 8020 BODØ**



BRUKSAREAL (BRA): **31 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **22 m<sup>2</sup>**

Fritidsbolig/ tømmerhytte:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 450 000**

Utskriftsdato: 30.09.2019  
Dato befaring: 18.09.2017  
Revidert dato: 30.09.2019

Oppdragsnr. 431  
Referansenr. 3645BD46-134

## Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst og Byggerådgivning AS  
Bjørndalslia 85, 8029 BODØ  
Telefon: 992 31 956  
Organisasjonsnr: 912 000 990

### Sertifisert takstmann:

Bygg/tømrmester Torgeir Håvardsen  
Telefon: 992 31 956  
E-post: byggeraadgiveren1@gmail.com  
Rolle: Uavhengig takstmann



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

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3645bd46-1348-4016-a826-7ac0b3b26e64>

## 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 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.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst 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.

## Egne forutsetninger

Rapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er forenklet vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Det gjøres oppmerksom på at pante-attest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10". Rapporten forutsetter at objektet/boligen er godkjent av bygningsmyndighetene på salgstidspunktet.

Beskrevne eiendom var møblert på befaringstidspunktet. Eiendommen omhandler dødsbo og hvor tilstedeværende ved befaringen hadde begrenset kjennskap til eiendommen.

Det presiseres at befaring / takst er utført som visuell besiktigelse / verdi- takst, eiendommen er ikke kontrollert for eventuelle skjulte feil og mangler.

Yttertak er kun sett fra bakken /tomt.

For utvidet beskrivelse må tilstandskontroll/boligsalgsrapport utføres.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	450 000

Markedsvurdering
<p>Beskrivne fritidseiendom er beliggende på Nordsiden av Soløyvannsveien like i nærheten til Arlia/ hoppbakke hvor en tar av ved parkeringsplass i område kaldt Sandjorda og inn på vei kalt Kolhusveien.</p> <p>Eiendommen er beliggende i et område bestående med spredt hytte/fritidseiendommer, hvor eiendommen ligger skjermet til fra veien.</p> <p>Kort avstand til ridesenteret v/ Soløy-vannet. Tomt fremstår som naturtomt.</p> <p>Adkomst på sommerstid med traktorvei like inntil eiendommen. Fritidseiendom m/ arealer fordelt over 1 plan + mindre hems.</p> <p>Eiendommen har meget god tilknytning til Bodø-marka med store tur og friluftsområder.</p> <p>Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Elisabeth Alstad
Takstmann:	Torgeir Håvardsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.09.2017. - Erlend Sigurd Sandåker. Info. Tlf. 907 45 320 - Torgeir Håvardsen. Bygg/tømrermester/takstmann MNTF/ notat. Tlf. 992 31 956
Revisjoner:	Dato: 30.09.2019 Selve hytta vil få litt mere aldersfradrag da det er ca. 2 år siden sist. Dato: 30.09.2019 Revisjon av fritidseiendom oppjustert areal på tomt til 7 694,2 m2 jfr. infoland-Bodø kommune

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom / hytte
Om tomten:	Det legges til grunn følgende info vedr. tomteareal: Tomt opplyst jfr, Bodø kommune av dato 26.09.2019, og Nibio Gårdskart d. 26.09. 2019, hvor det opplyses med areal på 7694,2 m2.  Tomt er dels flat, lett hellende hvor tomt fremstår som naturtomt. Til tomt er det etablert en tørrlagt brønn, etablert uthus/skur og ute- do. Tomt er i stor grad med produktiv skog Det er busker og trær som skjermer hytten for innsyn.
Adkomstvei:	Adkomst fra Soløy-vanns-veien og inn på Kolhusveien like Arlia, ca 500m inn på Kolhusveien. Etablert traktorsti/vei fra avkjøringKolhusvei og like frem til hytten. kan benyttes på sommeren når det ikke er snø.
Tilknytning vann:	Nei
Tilknytning avløp:	Nei
Andre forhold:	Hytta er nå ca. 78 år gammel, påregnelig med betydelig modernisering/oppgradering. Påregnelig m/ oppgradering til fundamenter, søyler. Fukt i konstruksjonen til deler av hytta.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 52 Bnr: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7 694,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Info hentet fra grunnboken og NIBIO gårdskart
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/1
Hjemmelshaver:	Karl Ove Alstad
Adresse:	Kolhusveien 73, 8020 Bodø
Kommentar:	Referanse / info hentet ut 26.09. 2019, fra infoland- Bodø kommune og med henvisning til NIBIO Gårdskart utskrift 26.09. 2019. Merket som produktiv skog jfr. Nibio gårdskart. 7.7 mål.

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift		Kartverket / areal			
Situasjonskart					
NIBIO Gårdskart		Oppgitt areal	Innhentet		
Eierrepresentant for visning					
Infoland.no					

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig/ tømmerhytte

#### Bygningsdata



Byggeår: 1941 Kilde: Matrikkelført infoland- Bodø kommune

Anvendelse: Fritid

## Kommentar

Standard:	<p>FRITIDSBOLIGEN /HYTTEN HAR FØLGENDE STANDARD:</p> <p>Hoved- hytte i tømmer etablert ca. år 1941. Etablert strøm Ikke innlagt vann Gråvanns-utslipp</p> <p>Kjøkken m/ eldre hyller og skap i enkel standard fra opprinnelse. Vedfyrt ovn i kjøkken.</p> <p>Vedfyrt ovn i stue.</p> <p>Standard for øvrig: Gulv m/ eldre gulvbord generelt. Vegger i tømmer fra opprinnelse behandlet. Himlinger m/ panel/ behandlet.</p> <p>Det er etablert et lite rom under gulv på soverom. Etablert mindre hems, med adkomst fra stue via stige på vegg. Oppvarming m/ vedfyrt ovn i kjøkken og stue, for øvrig m/ el./ annet.</p>
Vedlikehold:	<p>Beskrevne fritidseiendom/hytte oppført ca. år 1941. Fritidseiendommen er fra ca. 78 år gammel nå, hvor hoveddeler av bygningskomponenter er fra byggeår og er i en forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.</p> <p>Fritidseiendommen har de senere år vært meget lite i bruk.</p> <p>Taksten legger til grunn fritidseiendommens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde eiendommens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i takst-dokumentet. Påregnelig m/ vedlikehold/oppgradering til det utvendige og innvendige Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.</p> <p>Det anbefales etablert bedre lufting fra terreng/bakke og opp til fritidseiendommen. Det er liten avstand mellom terreng og hytten.</p> <p>Det er fukt i tilbygget vindfang til gulv, vegg og takkonstruksjon, hvor det anbefales utført tiltak for og kunne hindre mere skade i bygningen. Anbefalt revet for kontroll til hoved-hytte for mulig fuktskade.</p> <p>Det er fukt i uisolert bislag/ rom utenfor kjøkken, da det har til dels mye fukt og er slitt. Anbefalt revet. Fukt i konstruksjonen ned mot terreng registrert til hytten.</p> <p>Sokkel har enkelte sprekker/ riss, påregnelig m/ vedlikehold/utbedringer. Glass til vindu i vindfang er bristet/hull i.</p> <p>Pipe /puss har løsnet i soveroms del og kjøkken del ned mot gulvet, anbefalt at pipe sjekkes ut før bruk videre.</p> <p>Rom under soveroms-gulv kan være er en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede. Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.</p> <p>Det vil være påregnelig m/ vedlikehold av vinduer og vindski, yttertakskonstruksjonen generelt.</p>

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	33	31	22	9	Vindfang/fuktutsatt, stue, kjøkken, kott/ bislag uisolert/fuktutsatt, soverom
Sum bygning:	33	31	22	9	

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

## Kommentar areal

Adkomst til hytten via tilbygget vindfang, og via bislag tilbygget på kjøkkensiden.

Etablert mindre hems m/ adkomst fra stige på vegg i stue, ikke målbart areal jfr. målregler men kan benyttes til mindre lagring /bortsett.

Etablert luke i gulv på soverom, for adkomst til bortsettrom/lagring.

Ute-bod/uthus/ ved-lager og ute- do med-takes /benevnes ikke her i oppsett/takst da de ikke ut fra befaringsdagen har svært liten verdi, hvor det må påregnes at det må rives/re-etableres nytt.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom	Bod/fuktutsatt, kott/ bislag uisolert/fuktutsatt

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>TØMMERHYTTE FRA CA. ÅR 1941 JFR. INFO HENTET FRA INFOLAND- BODØ KOMMUNE.</p> <p>Etablert på sokkel og fundamenter, antatt fundamentert til gjell/stein. Hoved-hytte oppført i laftet tømmer.</p> <p>Dragere langs hytten som bærekonstruksjon for tak. Bordtak og gress på taket.</p> <p>Tilbygget vindfang/ute-stue uisolert ca. år 2001 jfr. info infoland. Tilbygget uisolert bislag ca. år 2000 ved kjøkken. Etablert luke på soverom m/ lite rom under gulvet. Etablert mindre hems m/ adkomst fra stue- del.</p> <p>Vindfang og bislag må påregnes revet da det har fukt i seg, og er i dårlig stand. Vedskjul og ute- do må påregnes revet, da de har til dels mye fukt i seg og er i dårlig stand.</p> <p>Det elektriske anlegget er ikke vurdert. På generelt grunnlag anbefales det kontroll utført av autorisert installatør i forhold til gjeldende forskrifter. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 - 30 år og utskiftninger/påkostninger må påregnes. Koblede vinduer fra opprinnelse, påregnelig m/ vedlikehold utbedringer.</p>
Utvendig:	<p>Malte fasader i tømmer og trekonstruksjon.</p> <p>På eiendommen er det etablert et uthus for mindre lagring ved mm. Enkel konstruksjon Uthuset er av eldre årgang og har betydelig m/ fukt i seg. Påregnelig m/ riving/sanering.</p> <p>Det er også etablert et utedo av eldre årgang, som er påregnelig m/ sanering / riving.</p>
Tekniske installasjoner:	Etablert/innlagt strøm.

## Beregninger

<b>Teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Fritidsbolig/ tømmerhytte</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	565 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 385 000	
<b>Sum teknisk verdi – Fritidsbolig/ tømmerhytte</b>	<b>Kr.</b>		<b>180 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>		<b>180 000</b>

<b>Tomteverdi</b>			
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.			
Tomteverdi:	Kr.	270 000	

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>		<b>450 000</b>

BODØ, 30.09.2019



Bygg/tømrrmester Torgeir Håvardsen  
Bygg/tømrrmester/takstmann NTF  
Telefon: 992 31 956

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Bilde tatt mot deler av vedskjul /oppbevaringsrom



Bilde tatt mot ute-do.