

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 35: Bnr 1 (fnr: 240)**
Kommune: **5403 ALTA KOMMUNE**
Adresse: **Jotka Nord 19, 9517 ALTA**



Fritidsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **108 m²** AREAL, P-ROM: **78 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 000 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 700 000**

Utskriftsdato: 12.01.2021

Oppdragsnr. 36998

Dato befaring: 08.01.2021

Referansenr. e35c88a

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Rambøll Norge AS
Postboks 1077, 9503 ALTA
Telefon: 78 44 92 22
Organisasjonsnr: 915 251 293

Sertifisert takstmann:

Torgrim Hansen
Telefon: 928 09 995
E-post: torgrim.hansen@ramboll.no
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.

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/4807ac08-4d7d-4f7d-9c77-76ef0e54369b>

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 700 000

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

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunkt.

Fritidsboligen ligger i Jotka hytteområde, ca 300-400 m fra Jotka vannet og ca. 300 meter fra vei.
Eiendommen er bebygd med fritidsbolig som er tilrettelagt for 2 brukere.
Nyere bygning i relativt god stand.
Punktfeste.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Leif Erik Rundhaug
Takstmann:	Torgrim Hansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.01.2021. - Torgrim Hansen. Ingeniør/NTF. Tlf. 928 09 995 - Leif Erik Rundhaug. Tlf. 458 61 950

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Fritidshus ved Jotkavannet ca. 30 km. fra Alta Gm. 35 bur. 1 Int. 240 i Alta kommune
Bebyggelsen:	Hytta ligger ca. 300-400 meter fra Jotkavannet i Jotka hytteområde med flott beliggenhet med utsikt over vannet.
Standard:	Normal standard på bygningen tørroalett og enkelt opplegg for vann på kjøkken
Om tomten:	Festet tomt. Bortfester er Finnmarkseiendommen.
Adkomstvei:	Kjørevei helt fram til hytta
Tilknytning vann:	Ingen offentlig vann
Tilknytning avløp:	Ingen offentlig avløp
Heftelser:	Det foreligger en bruksrett på dette festenummeret. se grunnbok for ytterlig informasjon

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5403 ALTA Gnr: 35 Bnr: 1 Festenr: 240
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Leif Erik Rundhaug Jan Thomassen Finnmarkseiendommen
Adresse:	Jotka Nord 19 (Gnr/Bnr/Fnr: 35/1/240)
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1995 Reguleres år: 2075 Utløper år: 2075

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.01.2021		Innhentet		
Tegninger	05.01.2021		Innhentet		
Eiendomsverdi.no	05.01.2021		Innhentet		

Andre forhold	
Ligningsverdi:	Kr. 146 376 Opplysninger fra eier, L. Rundhaug

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2003 Kilde: Fra tidligere takst
Anvendelse:	bygd som 2 enheter, kan enkelt endres til 1 enhet.

Kommentar	
Standard:	Normal standard fra byggeår.
Vedlikehold:	Normalt vedlikehold

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje		83	78	5	Stue/kjøkken 1, stue/kjøkken 2, bod 1, vedbod, 2 soverom, wc
Loft		25		25	2 Soverom
Sum bygning:	0	108	78	30	

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

Kommentar areal	
Areal på loft er ikke målbart areal	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken 1, stue/kjøkken 2, 2 soverom, wc	Bod 1, vedbod
Loft	2 Soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Hytta er i dag tilrettelagt for to selvstendige brukere. Hytta er delt opp i to enheter med felles inngang, boder og WC. Hemsen er også delt, med to selvstendige trappeoppganger. Med enkle grep kan delevveggen emes og hytta vil da være egnet som en enhet. Hver enhet i dag består av soverom og stue. En enhet har også egen kjøkkeninnredning. Det er kun en enhet som har vært i bruk, så ny eier kan foreta endringer slik at hytta blir slik en selv ønsker.
Utvendig:	Yttervegger av isolert trebindingsverk med liggende utvendig trekledning. 2-lagsvinduer og isolerte ytterdører. Yttertak av isolert trekonstruksjoner som saltak, tekket med pappshingel. Overbygd inngangstrapp og stor terrasse mot syd. Terrassen er bygget med impregneret trematerialer. Hytta står på betongpåler på fjell og grus.
Innvendig:	Etasjeskillere av isolert trebjelkelag med stubbloftsplater. Innvendig er gulvene av oljede gulvbord. Vegg og himlinger av furu trepanel som er behandlet.
Tekniske installasjoner:	Det er lagt opp 12v anlegg i bygningen. Det er lagt opp 220v inn i bygningen.

Beregninger

Årlige kostnader		
Festeavgift (pr. mnd. Kr. 67)	Kr.	802
Forsikring (pr. mnd. Kr. 208)	Kr.	2 500
Eiendomsskatt (stipulert) (pr. mnd. Kr. 164)	Kr.	1 968
Sum årlige kostnader	Kr.	5 270

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 457 000
Innlagt strøm	Kr.	250 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 457 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	2 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000

ALTA, 12.01.2021



Torgrim Hansen
Ingeniør/NTF
Telefon: 928 09 995

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Stue



Kjøkken



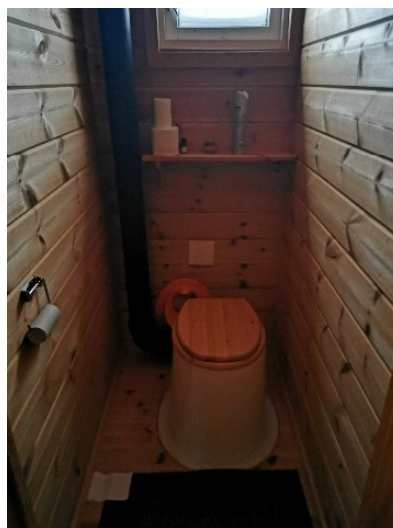
Loft



Stue 2



Bad



WC



Innlagt 220v



Opplegg for 12v

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1 (fnr: 240)
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE
Adresse: Jotka Nord 19, 9517 ALTA

Rambøll Norge AS
Postboks 1077, 9503 ALTA
Telefon: 78 44 92 22



vedbod