

# Verditakst - fast eiendom



04/06/2021 08:56

**Lissøya**

8984 Vega  
Gnr. 94 Bnr. 8  
VEGA kommune

**Benevnelse**

161-Fritidsbygg  
Uthus

*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**BRA**

45 m<sup>2</sup>  
7 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 780 000

**Tomteareal**

801 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 566322

**Befaringsdato** 04.06.2021

**Rapportdato** 08.06.2021

**Rapportansvarlig**

Goheim Takst og Byggconsult AS  
Takstingeniør: Gøran Heimen  
Postboks 316, 8901 BRØNNØYSUND  
Tlf.: 90612231  
E-post: goheim@online.no



# Verditakst - fast eiendom

## 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/566322>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Lissøya	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	8984 Vega	94	8			
Område/bydel	Lissøya					
Kommune	VEGA					
Rekvirent	Magne Eidem					
Hjemmelshaver(e)	Alf Daniel Olsen, Evy Karine Eidem, Frank Ronny Andersen, Jon Helge Olsen, Siw Lillian Olsen, Sonja Helen Andersen					
Befaringsdato	04.06.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Magne Eidem og Vetle Eidem					

## Premisser - generelle opplysninger

Verditakst utført som en visuell besiktigelse. Avdekker ikke eventuelle skjulte feil eller mangler. Utvendig kontroll foretatt fra bakkenivå, det var ikke nedbør ved befaring. Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonene. Tekniske anlegg, installasjoner og bygningsdeler som vindtetting, takteking osv. er ikke funksjonstestet.

Opplysninger vedrørende forsikring, ligningsverdier og avgifter fås ved henvendelse til oppdragsgiver. Tidsangivelser vedrørende bygningen med tilhørende anlegg, er basert på opplysninger gitt ved befaring.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten. Undertegnede har kun innhentet situasjonskart og prisstatistikk for område. Oppdragsgiver opplyser at han har fullmakt fra sameierene til innhenting av takst.

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verditakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas utvidet fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Denne taksten er utarbeidet for bruk av nåværende hjemmelshaver/ oppdragsgiver. Grunnet endringer i boligmarkedet og eventuelt bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6 mnd.

# Verditakst - fast eiendom

## Sammendrag

Attraktiv beliggende fritidsbolig i idyllisk område.

Bygningen er tilført noe ny bordkledning i sør og bygningsmassen er malt i 2020.

Hytten er av kommunen registret tatt i bruk i 01.12.2003 med 35 m<sup>2</sup> BRA. Ukjent om hytten er tilbygget senere.

Uthuset er av kommune registret tatt i bruk, ikke datert, 8,5 m<sup>2</sup> BRA.

Bygningsmassen er 18 år gammel ut fra registrert dato hos kommunen. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav.

Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det nevnes spesielt påkjenninger fra et maritimt miljø, observasjoner av musekskrementer på bod og lukkede flater i gulv, vegger og tak.

Det er ikke åpnet/revet for kontroll av lukkede flater og gulv, vegger og tak.

Hensyntatt observasjoner nevnt i takst og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer

## Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i skjærgården nord i Vega kommune. Det er adkomst til øya via sjøveien fra Vega, Brønnøysund, Sandnessjøen med videre. Det er også mulig å ta ferje fra Søvik til Austbø og videre med båt ut til øya. Det ligger en flytebrygge sørøst på øya på annen eiendom, status på avtalt bruksrett er ukjent. Området består av spredte øyer, holmer og skjær. Det er en del eldre stedbunden bebyggelse og noe nyere bebyggelse. Nærmeste normalt bebodde øy er Austbø som har dagligvarehandel. På Vega og Austbø er markedet for fritidseiendommer i vekst. Det er ca. 15 km i luftlinje til Holand på Vega og ca. 7 km i luftlinje til sørenden av Austbø. Avstand i NM avhenger av lokalkunnskaper og størrelse på båt.

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet, sørvendt ved sjøkanten.

## Reguleringsmessige forhold

I arealplankartet på kommunens hjemmeside er øya gitt navnet Lisøya.

Øya ligger i et LNF område: LNF-1-område der bygging ikke er tillatt.

For ytterligere kommentar vedrørende planforhold henvises det til Vega kommune.

## Eiendommens tomt

Tomteareal	800,7 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

### Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten er en naturtomt mot sjø.

Grense i kart hos Kartverket stemmer ikke med observasjoner av grensemerker i terreng registrert ved befarung.

Det ligger en draghale ut i sjø mot øst, status ukjent.

Det er ca. 75 meter fra utlagt flytebrygge på Gnr 94, Bnr 4. Oppfatter det sånn at slike flytebrygger kan benyttes til av og påstigning etter behov. Anbefales avklart om det foreligger rettigheter eller begrensninger på anvendelse av flytebryggen.

Ikke etablert vann eller avløpsanlegg. Oppsamling av regnvann i plastdunk i bod. To vasker i hytten, avløp til fjell under bygget.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
161-Fritidsbygg	2003	
Uthus	2003	

# Verditakst - fast eiendom

Likningsverdi (år)	Ikke opplyst eller undersøkt				
Kjøpsår	2019				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 0				
Forsikringselskap	Ikke opplyst eller undersøkt	Type forsikring	Ikke opplyst eller undersøkt	Polisenummer	Ikke opplyst eller undersøkt

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Byggegrunn av fjell.

Hytten og verandaer er fundamentert til fjell på trestokker. Slitt treverk under hytten. Treverk i et maritimt miljø krever løpende vedlikehold.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bjelkelag av tre, undergulv kledd med papp, noe fuktmerker på papp. Ved flo antas sjøen og nå til fundamentering under hytten.

Vegger av bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med stående kledning fra byggeår.

Deler av gavlveggen i sør fikk ny kledning i 2020. Ved skifte av kledning i sør er det fuget mellom kledning og beslag over vinduene, dette er en ugunstig løsning.

Hytten er sist malt i 2020.

På bod i vest er det lagret ved, begrenset adkomst. Det ble det observert musekskrementer, ukjent om dette omfatter gulv, vegger og tak i hytten. På bod i øst står det en plasttank for oppsamling av regnvann, ikke i bruk pr. i dag, ikke adkomst til bod.

Som normalt må det påregnes løpende vedlikehold av fasader.

Innvendig er veggene kledd med panel. Det er observert plast på uttervegger og tak der det mangler taklister. Det er ofte uklarheter i fagmiljøene om det skal være plast i vegger på et sporadisk oppvarmet bygg grunnet bekymringer om kondensering. Det er ikke åpnet for kontroll inne i gulv, vegger eller tak.

Det er oppført et større areal med verandaer rundt hytten, samlet over 90 m<sup>2</sup>. Konstruksjon av tre, slitasje på treverk, noe alder/mose på dekke. Rekkverk i tre, under 90 cm høyde.

### Dører og vinduer

Vinduer fra rundt byggeår, trevinduer med tolags glass. Et vindu i gavlveggen i sør står fast.

Lakkert inngangsdør med tolags glass. Innvendige dører av profilerte malte tredører.

Plassbygde dører til bodene.

Alle vinduer og dører i fasade har en alder der disse ikke dekkes av garantier eller reklamasjoner.

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon med isolert åpen himling innvendig kledd med panel.

Utvendig er taket tekket med bølgeblekkplater antatt fra byggeår, taket ble malt i 2020.

På bodene er det synlig undertak av asfalt-papp, lite egnet til formålet, noe skadet. Ukjent om det også er benyttet asfalt-papp som undertak på hovedtaket.

Kasser, hengbord, vindskier og vannbord av tre fra byggeår, malt i 2020.

Takrenner på hovedbygget av plast, skjevheter og lekkasjer i renneskjøter. Ikke tilkoblet nedløp på renne i øst, ved nedbør kan det renne vann inn i bod.

Takrenne av metall på bod i vest. Ikke etablert takrenne på bod i øst.

# Verditakst - fast eiendom

## Piper, ildsteder og oppvarming

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.  
Elementpipe fra byggeår. Feieluke under hytten.  
Pipen er tilkoblet en vedovn, sprekk i ovn, observert sprekk i ett pipeelement.  
Pipen er tekket med beslag over taket. Det er ikke montert takstige.  
Pipen blir derfor ikke feiet.  
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Oppvarming ved vedfyring.

## Bad og vaskerom

Ikke etablert vann, avløp eller våtrom.  
Ett rom har en «portapotti» og en vask i benkeplate.

## Kjøkken

Kjøkken i åpen løsning mot stuen, laminat på gulvet. Innredning med lav høyde. Montert underskap og noen overskap.  
Folierte fronter og benkeplate, en vask i benkeplaten.

## Elektrisk anlegg

Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert.  
EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.  
Det er lagt opp noen strømuttak inne i hytten. Det har vært benyttet et gammelt strømaggregat i uthuset.  
Anlegget er lagt opp som egeninnsats.  
Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert El- fagmann.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## VVS-installasjoner

Plasttank for oppsamling av regnvann fra taket, ikke kontrollert. Ikke etablert rør eller pumpe frem til to vasker i hytten.  
Avløp til terreng.

## Annet

Montert utstyr er ikke funksjonstestet.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## Generelt om andre bygg

Uthuset er oppført på tresøyler, noe liten avstand til jordholdige masser. Vegger i bindingsverk kledd med stående kledning av tre, Råte på noe kledning mot terreng. Uthuset ble malt i 2020.  
Plassbygde dører og to vinduer i tre med tolags glass.  
Pulttak tekket med bølgepapplater, deformering av plater. Undertak av byggepresenning.  
Ikke etablert takrenne. Det er innredet ett ekstra rom med en «portapotti» i uthuset.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningsvill mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.  
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Verditakst - fast eiendom

161-Fritidsbygg	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedetasje	52	45	40	5	Entré, to soverom, "bad", kjøkken og stue i åpen løsning.	To boder med utvendig adkomst.
<b>Sum</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>5</b>		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	9	7	0	7		Bod og utedo
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>61</b>	<b>52</b>	<b>40</b>	<b>12</b>		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--

### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Heftelser

Det henvises til oppdragsgiver for utskrift og vurdering av grunnbok.

#### Servitutter

Det henvises til oppdragsgiver for utskrift og vurdering av grunnbok.

### Økonomi

#### Kostnader / andel fellesutgifter

Normale Kommunale avgifter og renovasjon, ikke spesifikt opplyst eller undersøkt.

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: 161-Fritidsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 387 500
	Verdireduksjon	27% - Kr.	374 625
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 012 875
Bygg B: Uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	73 750
	Verdireduksjon	40% - Kr.	29 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	44 250
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 057 125
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	160 140
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>1 217 000</b>

### Markedsanalyse

Dette objektet oppfattes som interessant for markedet, det er liten tilgang på og omsetning av slike objekter. Det nevnes blant annet antatte muligheter for fiske, rekreasjon, verdensarv, kystkultur, historie med videre. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens markedstørrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

# Verditakst - fast eiendom

## 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:

**Markedsverdi**  
**Kr. 780 000,-**

### Sted og dato

Brønnøysund, 08.06.2021



Gøran Heimen

## Dokumentkontroll

### Fremlagt

Ingen dokumenter er fremlagt.

### Vedlagt

Ingen dokumenter følger vedlagt.  
Det henvises til oppdragsgiver for vedlegg.