

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 48: Bnr 296**
Kommune: **1573 SMØLA KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbygg(hyttersommerh. ol**
Adresse: **Vestsidveien/Dyrnes (gnr/bnr 48/296), 6570 SMØLA**



Fritidsbygg under oppføring:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

70 m²

0 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **700 000**

LÅNEVERDI:

KR. **580 000**

Utskriftsdato: 05.07.2021

Oppdragsnr. 524

Dato befaring: 28.06.2021

Referansenr. edba107

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

GI Takst AS
Edøyeveien 771, 6570 SMØLA
Telefon: 991 08 197
Organisasjonsnr: 917 678 561

Sertifisert takstmann:

Steffen Gjøstøl Iversen, Ingeniør og takstmann
Telefon: 991 08 197
E-post: firmapost@gitakst.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/42da5441-1aca-40df-901a-bb88c25df05a>

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

Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt ved besiktigelsen av eier eller eiers representant, egne observasjoner og innhentet opplysninger av undertegnede. Beregnede arealer er beregnet ut ifra oppmålinger gjort på befaringdagen av undertegnede. Det er videre forutsatt i denne rapport at eiendommene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol ut over det som er mottatt fra eiers representant.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene er møblert/utstyrt.

Takstmann er ellers ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	580 000

Markedsvurdering
<p>Bygning registrert som fritidsbygg som er under oppføring og anses som et råbygg. Hoveddelen av arbeidet skal være gjort i 2012 i følge tidligere takst.</p> <p>Gjenstående arbeider både innvendig og utvendig, i tillegg til etablering av tekniske installasjoner/tilførsel av vann, avløp og strøm.</p> <p>Eiendommen skilt ut som eget gårds- og bruksnummer i 2021 og har godkjent avkjøring fra riksvei. Bygningen ligger på overside av riksvei. Tomt på ca.1200m2 opparbeidet med plen, ellers som naturtomt.</p> <p>Bygningen er på 2 plan, og arealet ble målt til å være 70m2 ved dagens stand.</p> <p>Ved vurdering av eiendommens verdi må vi legge til grunn dagens stand, gjenstående arbeid og en potensiell markedsverdi med fullført bygning.</p> <p>Slik eiendommen fremstår idag så vurderes markedspris til å ligge i sjiktet kr. 650.000-750.000,-.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Stig Liljedal
Takstmann:	Steffen Gjæstøl Iversen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.06.2021. - Steffen Gjæstøl Iversen. Uavhengig takstmann. Tlf. 991 08 197 - Stig Liljedal. Hjemmelshaver.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Dyrnes i Smøla kommune. Butikk, barnehage og spiseplass i nærområde. 9,5km til kommunesenteret.
Bebyggelsen:	Bygning på 2 plan under oppføring. Bygning i hovedsak satt opp i 2012 og er registrert som fritidsbygg i matrikkel.
Standard:	<p>Bygningen er under oppføring og er oppført med støpte/murte ringmurer. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser. Plassbygd takkonstruksjon i saltakform tekket med bølgeplater.</p> <p>Noe gjenstående arbeider utvendig, i tillegg må det påregnes noe utskiftninger av eksisterende materialer som vinduer/kledning.</p> <p>Innvendig er det oppdelt med en 1.etasje og 2.etasje/loftetasje. På 1.etasje er det delt opp med 3 rom, som antas kan innredes til stue/kjøkken, soverom og bad. På 2.etasje/loftetasje er det et åpent rom uten skillevegger.</p> <p>Innvendig er det startet innredningsarbeid med plategulv, og panelplater på vegger. Steingulv i rom til bad. Enkel trapp mellom etasjene.</p> <p>Det er ikke ført frem strøm og vann til boligen, og dette er noe som må påregnes i tillegg til etablering av septik.</p> <p>Pipe er delvis satt opp.</p> <p>Boligen er enkelt visuelt besiktiget og oppbygning av konstruksjoner (isolering i yttervegger, gulv mot grunn etc) er ikke kontrollert av undertegnede.</p>
Om tomten:	Tomt skilt ut i 2021 og er på 1227m2 i følge kartverket. Plenareal mellom riksvei og bolig. Plass for parkering. Ellers i hovedsak som naturtomt. Terrasse er startet oppført på en side av bolig. I følge dokument mottatt er det godkjent avkjøring til eiendommen fra riksvei.
Kommuneplan:	Bolig.
Adkomstvei:	Adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Vann ikke fremlagt til eiendommen.

Tilknytning avløp:	Avløp ikke etablert.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen og datagrunnlaget kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Merk at dette er en verditakst og ikke en tilstandsrapport.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1573 SMØLA Gnr: 48 Bnr: 296
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 227 m ² Arealkilde: I følge kartverket
Hjemmelshaver:	Stig Liljedal (1/1)
Adresse:	Vestsidveien, 6570 Smøla

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	28.06.2021		Innhentet		
Eier	17.06.2021	Opplysninger mottatt på befaringsdagen og mottatt mail.			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbygg under oppføring

Bygningsdata	
Byggeår:	2012 Kilde: I følge tidligere takst/eier. Årstall kan avvike.
Anvendelse:	Bolig

Kommentar	
Standard:	Bygning under oppføring.
Vedlikehold:	Noe utskifting av eksisterende materialer/bygningsdeler må påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	49	46		46	
2. etasje/loft	26	24		24	
Sum bygning:	75	70	0	70	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad/vaskerom, kjellerstue, soverom	Bod
2. etasje/loft	Gang, bad, stue, kjøkken	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bygningen er oppført etter typisk byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningene er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø kan være strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
Utvendig:	Boligen er oppført med støpte/murte ringmurer. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser. Plassbygg takkonstruksjon i saltakform tekket med bølgeplater.

Innvendig:	Plategulv lagt på gulv i 1.etasje på 2.etasje, i tillegg til panelplater på vegger. Oppdelt med 3 rom på 1.etasje, åpent rom på 2.etasje. Panel i himling. Ellers ingen innredninger.
Tekniske installasjoner:	Ikke fremlagt vann og strøm til bygningen. Septik ikke etablert. Spotter montert i himling på stue, ukjent utførelse og tilstand.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Fritidsbygg under oppføring			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	560 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000	
Sum teknisk verdi – Fritidsbygg under oppføring	Kr.	510 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	510 000	

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 tomtens og eiendommens beliggenhet.			
Tomteverdi:	Kr.	250 000	

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	760 000	

SMØLA, 05.07.2021

Steffen Gjøstøl Iversen , Ingeniør og takstmann
Uavhengig takstmann
Telefon: 991 08 197