

# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 82: Bnr 349**  
Kommune: **1838 GILDESKÅL KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig**  
Adresse: **Arnøyveien 22, 8135 SØRARNØY**



BRUKSAREAL (BRA): **335 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **158 m<sup>2</sup>**

Brygge:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 4 170 000**

Utskriftsdato: 02.07.2021

Oppdragsnr. 332

Dato befaring: 24.06.2021

Referansenr. eb09de5

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Byggcon Nord AS  
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ  
Telefon: 755 77560  
Organisasjonsnr: 920 936 229

**Sertifisert takstmann:**

Stig-Arne Husmo Takstmann - MNTF  
Telefon: 957 32 674  
E-post: stig-arne@byggcon.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](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/766ce947-d31e-499a-a43d-95148c73ec27>

## 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 befaringsdagen. 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

Beskrivne eiendom var bebodd og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/ tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Verditakst omfatter beskrivne bygning og hvor arealer i boenheten, samt tilliggende utvendige arealer er vurdert.

Byggcon Nord AS er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma i Bodø bestående av 4 dyktige takstmenn. Byggcon Nord AS er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll og rådgiving i bygningsbransjen.

Takstmannens status:

Stig - Arne Husmo er Fagskoleingeniør byggfag og sertifisert Takstingeniør ansatt i Byggcon Nord AS.

Stig - Arne Husmo er sertifisert for boligtaksering, skadetaksering og skjønn. Naturskader, tilstandsanalyser, samt NS 3600.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 4 170 000

Markedsvurdering
<p>Beskrivne bygninger er beliggende på i havna Sørarnøy. Nærområdet er bestående av eldre brygger, noe industri, fritidsboliger og spredte boliger. Det er gangavstand til butikk, ferge og hurtigbåtkai fra bygninger. Adkomst til eiendommen direkte fra asfaltert kommunal vei, - Arnøyveien.</p> <p>Eiendommen inneholder flere sammenbygde bygninger i forbindelse med en eldre brygge. Det antas at bygninger er oppført i flere omganger og byggeår er ukjent. Arealer er fordelt på to etasjer der andre etasje er innredet til boligformål.</p> <p>Eiendommen grenser helt mot havkanten og deler av bygninger er fundamentert på peler som går ned i havet. Gode lys og solforhold samt usjenert havutsikt fra kaien. Eiendommen har i den senere tid vært benyttet til korttidsutleie i forbindelse med fisketurisme. Eiendommen har tidligere vært butikk og fiskemottak.</p> <p>Sørarnøy ligger i Gildeeskål Kommune, cirka 3 mil i luftlinje fra Bodø. Med bil fra Bodø følges rv 17 til Sund eller Horsdal Fergeleie. Det er også gode hurtigbåtforbindelser til / fra Bodø og Inndyr. Bodø kan nåes med vel ½ times tur med hurtigbåt.</p> <p>Det er Jokerbutikk og postkontor på Sørarnøy ved fergeleiet. Butikken på Sørarnøy selger mat, div husholdningsartikler, fiskeutstyr, bensin og diesel. Arnøy Brygge AS har lokaler på Nordarnøy og tilbyr transport og sightseeing, overnatting, restaurant og utleie av båter og utstyr.</p> <p>Beskrivne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.</p> <p>Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Terje Ludviksen
Takstmann:	Stig-Arne Husmo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.06.2021. - Stig-Arne Husmo. Tlf. 957 32 674 - Terje Ludvigsen. Tlf. 95067707

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Enebolig
Om tomten:	Eiendommen er på 420,9 m <sup>2</sup> i følge iht Matrikkelen - Bodø kommune. Eiendommen ligger helt nede i vannkanten inne i havna på Sørarnøy. Bygninger og balkong / kai er delvis fundamentert på peler.  Romslig parkeringsplass / avkjørsel ved hovedinngangen som er lagt mot Arnøyveien. Eiendommen har gode lys og solforhold og fine utsiktsforhold.  I tomteprisen er det inkludert felles- og kommunaltekniske anlegg samt tilknytningsavgift. Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.
Tilknytning vann:	Kommunalt vann innlagt.
Tilknytning avløp:	Privat stikk til offentlig nett. Nyere røropplegg med kvern og pumpe.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1838 GILDESKÅL Gnr: 82 Bnr: 349
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	420,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Ambita AS.
Hjemmelshaver:	Ludvigsen Terje, Ludvigsen Roger, Ludvigsen Bjørnar, Ludvigsen Svein Gisle
Adresse:	Arnøyveien 22

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart					
Eier					
Infoland.no					

## Bygninger på eiendommen

### Brygge

#### Bygningsdata

Byggeår:	1900 Kilde: Anslått
Anvendelse:	Bolig / brygge

## Kommentar

Standard:	<p>Bygninger er registrert som Naust / båthus, garasje / annekst og som enebolig. Lokalene har vært benyttet som fiskemottak, lager, butikk og som overnatting i forbindelse med fisketurisme de senere år.</p> <p>Andre etasje er bygget / oppgradert til boligstandard mens første etasje er holdt mer som opprinnelig med bryggestandard. Bygninger er antatt bygget i flere omganger og byggeår er ukjent.</p> <p>BYGNINGEN HAR FØLGENDE STANDARD :</p> <p>Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, normalt utbygget med skap og benkplass. Avtrekk fra komfyrplass. 116 liter VVB i benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Dobbel stålvaske med benkebeslag.</p> <p>Bad med vinyl på gulv og MDF-plater på vegger. Nedfelt vask i cirka 120 cm innredning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk gjennom vegg.</p> <p>Bad med vinyl på gulv og våtromsplater på vegger. Heldekkende servant over innredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk gjennom vegg.</p> <p>Wc-rom i 1 etasje med wc og servant.</p> <p>Kjøkken i 1 etasje med noe malt innredning og hyller på vegg. Dobbel stålvaske med benkebeslag og integrert kjøleskap. Komfyr og liten VVB på vegg.</p> <p>Sløyerom med adkomst direkte fra kai. Rommet har vinyl på gulv og plater på vegger. Innredninger / benker i stål. Rommet er rigget for spyling for enklere renhold.</p> <p>Etablert flytebrygge med adkomst fra kaien.</p> <p>STANDARD FORØVRIG : Laminat, vinyl og bord på gulv. MDF og malte vegger. Takplater og Malt himling.</p> <p>OPPVARMING : Elektrisk med varmepumpe i stue.</p>
Vedlikehold:	<p>Beskrevne bygninger er anslått oppført cirka 1900 og tidvis oppgradert. Bygninger er 120 år gamle og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.</p> <p>Første etasje fremstår delvis som opprinnelig kai / fiskemottak og lager. Andre etasje har boligstandard og er rigget for utleie med to bad og seks soverom.</p> <p>Takflater er oppgradert / byttet de senere år.</p> <p>Utvendig kledning er byttet på deler av vestveggen i år.</p> <p>Deler av eldre kledning av eternittplater er beholdt på ut og innvendige vegger. Eternitt inneholder asbest og det kreves spesielle tiltak ved rivning av disse.</p> <p>Ledninger for vann og kloakk er byttet / etablert.</p> <p>Det er gjort mye oppgraderinger på kaikonstruksjonen.</p> <p>Det er etablert nytt sikringskap med automatsikringer.</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	196	185	8	177	Garasjerom, kjøkken, boder, wc
2. etasje	164	150	150		Gang, stue, kjøkken, hall, hall m/ trapp, bad 1, bad 2, 6 soverom
Sum bygning:	360	335	158	177	

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

## Kommentar areal

Kjellerrom på cirka 30 m<sup>2</sup> under murbygning er ikke medtatt i arealoppstillingen siden det ikke har fast gulv. Kjellerrom har adkomst fra terreng via dør.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, wc	Garasjerom, boder
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, hall, hall m/trapp, bad 1, bad 2, 6 soverom	

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Brygge

### Direkte fundamentering

Bygninger er fundamentert på peler og mur av betong / Vibro. Det opplyses å være gjort omfattende oppgraderinger på pæler i senere tid.

### Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk og betonghullstein - Vibro. Andre etasje opplyses å være isolert / etterisolert mens første etasje er delvis uisolert / med isolasjonsmaterialer fra byggeår.

### Takkonstruksjoner

Saltak med sperrer i trekonstruksjoner.

### Taktekking og membraner

Tak er tekket med papp og stålplater. Tekking av varierende alder der de fleste takflater er oppgradert / byttet de senere år.

### Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i varierende alder og utførelse.

### Ytterdører og porter

Hoveddør i edeltre med glassfelt i dørbblad. Montert i overbygget adkomstparti.  
Ellers ytterdører i malt utførelse. Det opplyses at det er kjøpt inn ny port til garasjedel som vil bli montert.

### Utvendige overflater

Utvendige overflater varierer mellom pusset betong / betonghullstein, trekledning og eternittplater. Overflater er hovedsakelig malte og fremstår som godt vedlikeholdt. Det må allikevel påregnes noe løpende vedlikehold / oppgraderinger på grunn av alder.

### Balkonger, terrasser ol.

Stor brygge som benyttes som balkong. Deler av bryggen er overbygget.  
Det er etablert rekkverk langs bryggekanter. Nyere dekke på deler av brygge. Adkomst fra brygge og ned til flytebrygge via landgang i aluminium.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vannrør av plast og kobber. Avløp av plast. Hovedsakelig nyere røropplegg.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

VVB på cirka 200 liter montert i trapperom. VVB på 116 liter fra 1992 montert i benk på kjøkkenet. Mindre bereder på vegg på kjøkken i første etasje. Det er installert kvern og pumpe for kloakk på tidligere fryserom i første etasje.

### Luftbehandling, generelt

Avtrekk fra bad og kjøkken i andre etasje.

### Elkraft, generelt

Nyere sikringsskap med automatsikringer i hall i andre etasje.

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>	
Kommunale avgifter	
<b>Teknisk verdi bygninger</b>	
<b>Brygge</b>	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 6 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 2 380 000
<b>Sum teknisk verdi – Brygge</b>	<b>Kr. 4 320 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr. 4 320 000</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.	
Normal tomtekostnad:	Kr. 1 200 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr. 1 200 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>	
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr. 5 520 000</b>

BODØ, 02.07.2021

Stig-Arne Husmo Takstmann - MNTF  
Telefon: 957 32 674