

Takstmann
Johnny Theodor Pedersen
Fairbanksveien 14
8610 MO I RANA
johnny@hekon.no
Tlf: 91186712

Hytte

VERDI- OG LÅNETAKST

Vassvika 2
8754 Øresvik
Rødøy kommune

Besiktningdato 01.07.2021

BMTF



TEKNISK VERDI:

Normale byggekostander (som nybygg):	Kr. 1050 000
Fradrag (<i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i>):	- Kr. 580 000
TEKNISK VERDI (Bolig):	Kr. 470 000

Normale byggekostander (Garasje/uthus):
- Fradrag (*alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.*):

TEKNISK VERDI (Garasje/uthus):

TEKNISK VERDI (Bygninger):

NORMAL TOMTEVERDI: Kr. 40 000

MARKEDSVERDI(normal salgsverdi): **Kr. 320 000**
LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi): Kr. 280 000

EGNE FORUTSETNINGER:

Denne rapporten er utført av uavhengig og frittstående takstmann, uten bindinger til andre i eiendomsmarkedet.

EGEN KOMPETANSE:

Byggmester fra 1984, Teknisk Fagskole 1988 - 1989, Takstutdannelse ved NTRF 1999, Overgangskurs til NITO Takst 2008 - 2009, Medlem Nito Takst 2010 - 2017, Person sertifisering DNV.GL for utførelse av boligsalgsrapporter i 2014. Medlem i BMTF fra 2018.

MO I RANA, den 22/07/2021

Johnny Theodor Pedersen

Johnny Pedersen

BEFARINGEN:

Rekvirent:	Merete Stangvik
Tilstede:	Ståle Pedersen
Dokumenter:	Egenerklæring. Hjemmel og heftelser er kontrollert i grunnboka. Bilde av skjøte der det står at med tomta følger en rettighet til å benytte seg av hovedhusets gangsti og anløpe hovedbrukets eiendom der det finnes tjenelig.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14 ,Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Merete Stangvik
Tomtestørrelse:	82 m2, Fiktive grenser m ²
Vann:	Privat med ledning fra elv
Adkomst:	Adkomst med småbåt fra Øresvik
Avløp:	
Offentl. avg. pr. år:	Renovasjonsavgift kr. 919
Ligningsverdi:	Kr. 82 493
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring, forsikringsnr. 82715335
Byggeår:	1980
Kilder:	Eier, Ståle Pedersen, polarsirkelportalen, grunnboka
Regulering	LNF område, (Landbruk, natur, fritid)

FORUTSETNINGER:

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med eierskiferapport eller tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres. Taksten er utført som visuell besiktelse. Tilstand og opplysninger som det ikke har vært mulig å kontrollere er bassert på opplysninger fra eier.

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Hytta ligger i Vassvika i Rødøy kommune. Det er adkomst med småbåt ca. 5 km. fra Øresvik. Fra Øresvik til Mo i Rana er det ca. 93 km. Til fergeteie i Kilboghavn er det ca. 4 km. Til Stokkvågen i Lurøy Kommune med fergetforbindelse med øyene i Lurøy og Træna er det ca. 22 km. Hytta ligger på en høyde med fin utsikt mot sjøen.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

P-ROM og S-ROM

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

AREAL - BOLIG:

Étasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. etasje	30		30	34
Sum bygning:	30		30	34

ANVENDELSE:

P-ROM: Gang, rom med servant, kjøkken, stue, 1 soverom

S-ROM:

OM AREALET: I tillegg er det en hems med gulvflate på ca. 6 m², som ikke er målbar p.g.a. for liten takhøyde.
På sideveggene har den en høyde på 55cm, og i toppen av skråtaket er det en høyde på ca. 1.20 m. Den er 2,25 x 2,80 m.

Det er også en bygning som inneholder utedo og tørrklosett på tomta. Det er i dårlig forfatning.

Det er også en veranda i innhuk ved inngang til hytta mot nord-vest, og mot sør-vest. Den er på ca. 25 m². Taket til hytta er bygd over altanen på nord-vest siden.

AREAL GARASJE/UTHUS:

Bygning:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning				

GARASJE:

KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Hytta er fundamentert på tresøyler.

YTTERVEGGER:

Yttervegger er i bindingsverk med liggende kledning og er uisolert. Kledningen er noe slitt, og trenger maling.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltak som er tekket med eldre bølgeblikk. Takrenner og nedløp er i plast. Det er ikke kledd ferdig under gesimsen på baksiden mot sør-øst.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer består av eldre koblede vinduer. Ytterdør er speildør i tre.

BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:

Det er en veranda på ca 25 m2 ved inngang til hytta med trappe til terrenget. Den har takoverbygg.

ETASJESKILLERE:

Bjelkelag mot grunn, og etasjeskiller over hems er i tre. Det er stubbgulv under bjelkelag mot grunn. Taket i stuen er nedforet.

ANDRE BYGNINGER:

Det er ett bygg som inneholder utedo med tørrklosett. Yttervegger er i bindingsverk kledd med stående kledning, og gulvet er tregulv. Det har pulttak og er tekket med eldre plater av bølgeblikk. Bygget er i dårlig stand, og har noe råte på kledningen.

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD:

INNVEDIGE DØRER:

Innvedige dører er finerte slette.

INNVEDIGE GULVFLATER:

Det er belegg på alle gulv i hytta. Gulvlister er i tre.

INNVEDIGE VEGGFLATER:

Det er malt eller lakkert panel på vegger i alle rom. Dør- og vindusgerikt er i tre.

INNVEDIGE HIMLINGER:

Takene har faspanel som er malt eller lakkert, og malte plater i soverom og kjøkken. Taklister er i tre.

INNVEDIGE TRAPPER:

Det er en bratt trapp/stige i tre til hems i stuen.

VVS:

Det er lagt slange fra elven som forsyner kjøkken og vaskerom.

ELKRAFT, GENERELT:

Elektrisk anlegg har skrusikringer, og ledningsnett er lagt åpent. Det er 2 kurser med komfyrkurs på 15A, og kurs til lys og diverse på 10A. Det er montert gasskomfyr, så komfyrkursen kan brukes til annet.

ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:

Det er montert røykvarsler, men ikke brannslukker.

KJØKKENINNREDNING:

Kjøkkenet har åpen løsning til stuen. Det er en eldre kjøkkeninnredning med oppvaskkum nedfelt i benkplate. Innredningen har slette fronter.

BAD OG SANITÆRUTSTYR:

Det er ett rom med servant med tilgang fra gangen.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Markedsverdien gir et uttrykk for hva som kan forventes for hytta i dagens marked, størrelse, tilstand og beliggenhet tatt i betraktning.
