

Verditakst - fast eiendom



Tennevika 26

9445 TOVIK
Gnr. 10 Bnr. 26 Fnr. 0 Snr. 0
Tjeldsund kommune

Benevnelse

Enebolig
Naust
Naust

BRA

364 m²
35 m²
31 m²

Markedsverdi

Kr. 2 900 000

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

Tomteareal

1 549 m²



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 567657
Befaringsdato 16.06.2021
Rapportdato 09.08.2021

Rapportansvarlig Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Takstingeniør: Tore Rekkedal
Rundevegen 15, 9415 HARSTAD
Tlf.: 916 01 342
E-post: tor-rek@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/567657>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Tennevika 26	Gnr.	10	Bnr.	26	Fnr.	0	Snr.	0	Bolignr.	
Postnr./sted	9445 TOVIK										
Område/bydel	Tennevika										
Kommune	Tjeldsund										
Rekvirent	Advokatfirmaet Finn AS v/Geir Olav Pederen										
Hjemmelshaver(e)	Bernhof Ken Hansen, Gunn Laila Johansen										
Befaringsdato	16.06.2021										
Tilstede/opplysninger gitt av	Bernhof Ken Hansen, Gunn Laila Johansen, Advokat Geir Olav Pedersen og Takstmann Tore Rekkedal										

Premisser - generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten. Legg merke til at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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.

Arealene er oppmålt etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det bemerkes

at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Rom beskrives etter bruk. 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.

Sammendrag

Eneboligen ble bygget i ca 1946 som møbelverksted. Bygningen ble ombygd til bolig rundt 2002. 2. etasje ble oppgradert rundt 2010.

Eneboligen fremstår stedvis i noe slitt og umoderne stand, bygningen har normal bruksslitasje.

Det ble registrert en del skjevheter i gulv 1. og 2. etasje. Innredningsarbeider i underetasje er ikke ferdigstilt.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i et etablert LNF- område i Tjeldsund Kommune.

Boligen ligger i Tennevika i Tjeldsund Kommune.

Det gode solforhold i området.

Avstander:

-Sandstrand skole ca. 5 km.

-Evenskjer ungdomsskole ca. 13 km.

-Nærmeste dagligvareforretning ca. 13 km.

-Harstad sentrum ca. 34 km.

-Kommunesenteret Evenskjer ca. 13 km.

Reguleringsmessige forhold

I følge kommuneplan for Tjeldsund Kommune ligger eiendommen i et:

"LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag."

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 549,0 m ²	Type tomt	Eiet		
------------	------------------------	-----------	------	--	--

Verditakst - fast eiendom

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

Tomten består av noe naturlig vegetasjon og opparbeidet plen.
 Grusveg til eneboligen. Gruslagt gårdsplass.
 Betongplatt ved inngangsparti til verksted.
 Eiendommen er tilkoblet privat vann og privat avløpsnett.
 Det er meget gode sol og utsiktsforhold fra eiendommen.
 Eiendommen eier ca 90 meter strandlinje langs utløpet av Tennevikelva.
 Eier opplyser at eiendommen har fiskerett i Tennevikelva.

Terrengforhold

Skrående tomt mot havet.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1946	2002-2010
Naust	Ukjent	
Naust	Ukjent	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2005				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 200 000				
Forsikringselskap		Type forsikring		Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betongfundament på antatt faste masser.
 Grunnmur i betong med innvendig tresnittplater fra byggeår.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygningen er kledd med liggende og stående kledning. Veggene til bygningen er av antatt bindingsverk med ca 100 mm tykkelse.

Dører og vinduer

I kjeller er det en del vinduer fra byggeår
 Resterende 2-lags isolerglass vinduer fra perioden 1980-2010.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon bygd opp av takstoler.
 Stålplatetak fra ca 2002.
 Tak på tilbygg benyttes som tak terrasse. Tekking under varandadekke av antatt papptekking.

Piper, ildsteder og oppvarming

2 teglsteinspiper fra byggeår.
 En pipe er ikke i bruk.
 Det er 2 vedovner i boligen.
 Pipe og ildsted er ikke tilstandvurdert i denne rapporten. Opplysninger fra feiervesenet og lignende er ikke gjennomgått.

Verditakst - fast eiendom

Bad og vaskerom

Eneboligen har 2 bad.
Våtrommene ble oppgradert/ etablert i 2002 og 2020.

Bad 1. etasje.
Bad inneholder: Toalett, baderomsinnredning, uttak for vaskemeskin og dusjkabinett.
Overflate vegg: Baderomsplater.
Overflate gulv: Keramiske fliser.
Det er lagt varmekabler i gulv.

Bad 2. etasje
Bad inneholder: Innredninger er ikke montert
Overflate vegg: Baderomsplater.
Overflate gulv: Keramiske fliser.
Det er lagt varmekabler i gulv.
Rommet er under etablering.
Rørinstallasjoner med rør i rør system.

Kjøkken

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2002.
Integrert oppvaskmaskin.
Dobbel vaskebeslag.
Laminat på gulv.

Kjøkken 2. etasje.
Integrert stor koketopp med induksjon, steikovn, dampovn, microbølgeovn, kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin og plass for kaffemaskin.
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter fra 2010.
Parkett på gulv fra 2010.

Innvendige overflater

Generelt er innvendige overflater fra 2000-2010.
I kjeller er innredningsarbeider startet men ingen arbeider er ferdigstilt.

Elektrisk anlegg

2 sikringsskap.
1 sikringskap er underskap.
Det er automatsikringer i begge skapene, med oppdaterte kursfortegnelser.
AMS måler er fra nyere tid i et av skapene.

VVS-installasjoner

Eneboligen har vann og avløpsrør av kobber og plast.
Anlegget er ikke vurdert i denne rapport da dette krever spesiell kompetanse.

Annet

Bygningen har 3 varmpumper luft/luft.
Det er montert alarm i bygningen.

Generelt om andre bygg

På eiendommen er det bygd 2 naust. Byggeår er ikke kjent.
Naustene har liggende og stående kledning.
Stålplatetak på begge bygg.
Gulv i naust er tregulv.
Naustene er uisolert.
Det er bygd kai i nedkant av det ene naustet.
Begge bygg i slitt stand.

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 tolkningstvil 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Underetasje	0	128	0	128		6 boder.
1. etasje	0	147	118	29	2 stuer, kjøkken, vindfang, bad, 2 trapperom, gang og 2 kontorer.	Verksted.
2. etasje	0	89	89	0	Stue, 2 soverom, bad, kjøkken og gang	
Sum	0	364	207	157		

Naust	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Naust	37	35	0	35		Naust
Sum	37	35	0	35		

Naust	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Naust	33	31	0	31		Naust
Sum	33	31	0	31		

Sum alle bygninger	70	430	207	223		
---------------------------	-----------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Oppmålt på befaringen

Kommentarer til planløsningen

Noe upraktisk planløsning i bygningen.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Servitutter

Ingen heftelser registrert eller hensyntatt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	6 763 045
	Verdireduksjon	55% -	Kr. 3 719 675
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 3 043 370
Bygg B: Naust	Beregnete byggekostnader	Kr.	250 000
	Verdireduksjon	80% -	Kr. 200 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 50 000
Bygg C: Naust	Beregnete byggekostnader	Kr.	250 000
	Verdireduksjon	80% -	Kr. 200 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 50 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr. 3 143 370
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr. 800 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 3 943 000

Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.

Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene.

Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt bygningens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

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. 2 900 000,-

Sted og dato

Harstad, 09.08.2021



Tore Rekkedal

Dokumentkontroll

Fremlagt

www.seeiendom.no

Meglerpakke fra Tjeldsund Kommune

Tidligere takst