

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 101: Bnr 41**
Kommune: **1866 HADSEL KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Kvalsøybogen, 8450 STOKMARKNES**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 200 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 870 000

Fritidsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): 55 m² AREAL, P-ROM: 55 m²

Utskriftsdato: 10.06.2021
Dato befaring: 25.05.2021
Revidert dato: 10.06.2021

Oppdragsnr. 16132
Referansenr. e450cb6

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1, 8406 SORTLAND
Telefon: 971 49 560
Organisasjonsnr: 980 231 135

Sertifisert takstmann:

Stein Schultz Ingeniør / Takstmann MNT
Telefon: 480 91 890
E-post: stein@aslethomassen.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/5694460e-18f2-4c64-8e75-7d8035594ed1>

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/revirenten 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 200 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 870 000

Markedsvurdering

Attraktiv nyere fritidsbolig med meget god standard. Her er det innlagt strøm og vann, og kjørevei helt frem. Eiendommen har flott beliggenhet, med meget gode utsikts- og solforhold.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, og det er tatt hensyn til slitasje og elde. Markedsprisen er satt ut fra sammenlignbare priser, beliggenhet og tilstand.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Reidar Aas
Takstmann:	Stein Schultz
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 25.05.2021. - Lene og Reidar Aas. Huseiere/revirent. Tlf. 90674602 - Stein Schultz. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 971 49 560
Revisjoner:	Dato: 10.06.2021 Korrigert for utbedrede forhold

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Hjemmelsovergang:	08.11.2011 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 20 000 Det forutsettes at dette gjelder kjøp av tomt.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger flott til i usjenerte omgivelser i Kvalsøybogen i Eidsfjorden. Hytta ligger like ved sjøen, og har flott utsikt og fine solforhold. Det er ca 20 km til kommunesenteret Stokmarknes, som har skoler, butikker, og et godt servicetilbud. Stokmarknes har også hurtigruteanløp, flyplass, samt daglig bussforbindelse til resten av Vesterålen.
Bebyggelsen:	Fritidsbolig i én etasje og hems, oppført i 2016. Det er etablert stor balkong, som går på tre sider av hytta (øst, sør og vest).
Standard:	Fritidsboligen holder meget god standard. Her er det innlagt strøm, og trådløs internettilkopling. Eiendommen er for øvrig taksert (vurdert) i den stand den var på besiktigelsesdagen. Byggets generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.
Om tomten:	Naturtomt
Adkomstvei:	Parkering ved hovedvei, og "grovkornet" kjørevei fram til hytta.
Tilknytning vann:	Privat. Bygninger er tilknyttet Kvalsøy vannverk. Vanntilførselen er i følge eierne i orden.
Tilknytning avløp:	Kloakk til septikkum
Andre forhold:	I fig. eiendomsverdi.no er eiendommen ubebygd. Takstmannen anbefaler derfor at man sjekker opp i forholdene rundt byggemelding/ferdigattest. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1866 HADSEL Gnr: 101 Bnr: 41
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 659,8 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Hjemmelshaver:	Lene Aas 1/2 Reidar Aas 1/2
Adresse:	Kvalsøybogen
Kommentar:	Av eiendomsdrift.no fremgår det at eiendommen er ubebygd. Det anbefales å undersøke nærmere m.h.t. byggetillatelse/ferdigattest for fritidsboligen.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kartutsnitt 1:500			Innhentet	1	Ja
Kartutsnitt 1:5000			Innhentet	1	Ja
Utskrift eiendomsverdi.no			Innhentet	2	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Storebrand. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 2 481. Opplyst av huseier.
Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Kr. 16 000 År: 2020 Opplyst av huseier.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2016 Kilde: I følge hjemmelshaver.
Anvendelse:	Eget bruk

Kommentar	
Standard:	Bygningen holder en meget god standard.
Vedlikehold:	Bygningen virker godt vedlikeholdt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	62	55	55		Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og vindfang
Hems					Ikke måleverdig areal, grunnet lav takhøyde.
Sum bygning:	62	55	55	0	

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

Kommentar areal	
Under trappa til hems er det etablert en liten bod. Denne er ikke måleverdig p.g.a. lav takhøyde. Arealet er medtatt i P-roms arealet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vindfang	
Hems		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig	
Bygning, generelt	
Fritidsbolig med meget god standard. Bygningens evt. elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.	



Fasade mot øst/utsikten.

Grunn og fundamenter, generelt

Bygningen er fundamentert på ringmur, mens balkongene er fundamentert på betongpilarer.

Yttervegger

Isolert stenderverk av tre, med utvendig trekledning. Vinduer med 2- lags glass og løse sprosser.

Takkonstruksjoner

Saltak med sperrekonstruksjon. Taktekke av Decra stålpanner el.tilsv.

Gulvsystemer

Trebjelkelag, std isolert stubbgulvkonstruksjon mot krypkjeller.

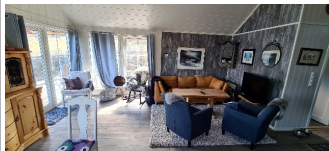
Tørre rom har gulv-overflater med "klikk-vinyl".

Flislagt gulv på bad. Vindfang og bad har gulvvarme.

Overflater på innvendige vegger

Vegger tørre rom har kledning av smartpanel.

Bad har våtromspanel med fliseimitasjon.



Overflater på innvendig himling

Panelte himlinger

Trapper og ramper

Tretrapp ved hovedinngang, adkomst til hems via trapp.

Balkonger, terrasser ol.

Balkong i trykkimpregnerte materialer på tre sider. Utgang fra stue.

Kjøkkeninnredning

Smakfull innredning med malte fronter. Integrerte hvitevarer og avtrekkshette på vegg.

Det er etter befaring blitt montert kitchen-board på vegg over benkplate.



Kjøkkeninnredning

Innredning og garnityr for våtrom

Bad et har dusjkabinett, vegghengt wc og innredning med vask og speil.



Varme, generelt

Varmekabler på i vindfang og bad, øvrig oppvarming med elektrisitet.

Luftbehandling, generelt

Sporadisk avtrekk fra kjøkkenhette og motorisert veggvifte på badet. Tilluft vi vinduer.

Elkraft, generelt

Normalt utstyrt med stikk og kurser, ut fra byggeår.



Sikringskap

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 207)	Kr.	2 481
Vannavgift Kvalsøya vannverk (stipulert av takstmannen) (pr. mnd. Kr. 400)	Kr.	4 800
Sum årlige kostnader	Kr.	7 281

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	1 950 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000

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.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 600 000

SORTLAND, 10.06.2021



Stein Schultz Ingeniør / Takstmann MNT
Telefon: 971 49 560