

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 44: Bnr 348**
Kommune: **1806 NARVIK KOMMUNE**
Betegnelse: **UTSIKTEN**
Adresse: **Sørsidbakken 15, 8522 BEISFJORD**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **360 000**

Fritidsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **36 m²** AREAL, P-ROM: **36 m²**

Utskriftsdato: 07.07.2021

Oppdragsnr. 21375

Dato befaring: 22.06.2021

Referansenr. e33e59b

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940
Organisasjonsnr: 914 398 878

Sertifisert takstmann:

Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940
E-post: mads@fokustakst.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/59812ad4-6f2e-4bd9-935d-edb9adc85048>

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

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen. Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant. Areal kan avvike noe. Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	360 000

Markedsvurdering
Frittliggende hytte beliggende i øvre del av Sørsidbakken i Beisfjord på øvre side av etablert boligfelt. Hytten er av normal/enkel standard, fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og det er innlagt strøm. Flott utsikt og gode solforhold.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sissel Eliassen
Takstmann:	Mads Parten
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.06.2021. - Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940 - Sissel Eliassen. Eier. Tlf. 95523916

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	UTSIKTEN
Beliggenhet:	Frittliggende fritidsbolig beliggende i Beisfjord i Sørsidbakken. Hytten ligger ovenfor et etablert boligområde med flott utsikt over Beisfjorden. Normalt gode solforhold. Sti frem til hytten på ca. 100 meter. Parkering i Sørsidbakken.
Bebyggelsen:	På eiendommen står det en hytte i 1 etasje samt en utedo.
Standard:	Hytten er av enkel standard i hovedsak fra byggeår. Hytten fremstår som normalt godt vedlikeholdt opp gjennom årene. Noe vedlikehold må kunne påregnes. - Se punkter under bygningsdeler for utfyllende info.
Om tomten:	Eiet tomt på 1019 m ² . Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med noe plen og gangstier, en del trær på tomten.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Regulert område.
Adkomstvei:	Fra Sørsidbakken er det sti på ca. 100 meter frem til hytten.
Tilknytning vann:	Ingen.
Tilknytning avløp:	Ingen.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi. Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 44 Bnr: 348
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 019 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	John-Are Eliassen 1/3 Roy Tore Eliassen 1/3 Sissel Eliassen 1/3
Adresse:	Sørsidbakken 15, 8522 BEISFJORD

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt		2021			
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist		
Byggetillatelse			Ikke fremvist		
Forsikringsavtale		Opplyst av eier.			
Kvitt. off. avgifter		2021	Fremvist		
Situasjonskart		2021	Innhentet		
Eiendomsdata.no		2021	Innhentet		
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.			
Infoland.no			Ikke fremvist		

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg Forsikring. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 1 870.
Skattetakst:	Kr. 186 200 År: 2021 Grunnlag for beregning av skatt.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Eier

Anvendelse: Hytte.

Kommentar

Standard:

Sjøveganhytte i maskinlftet tømmer av normalt god standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold:

Hytten fremstår som normalt godt vedlikeholdt opp gjennom årene. Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	39	36	36		Areal fordeler seg på: Entre, stue, kjøkken og 2 soverom. Delvis hems over soverom. Utgang til overbygget balkong via stue. Platting ved inngangsparti.
Sum bygning:	39	36	36	0	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig

Bygning, generelt

Når det gjelder bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er takstrapporten basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant med mindre det er henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Sjøveganhytte i maskinlftet tømmer bygget i 1979.

Hytten er i 1 etasje og fremstår som normalt godt vedlikeholdt opp gjennom årene.

Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Innlagt strøm.

Ingen vann eller avløp.

Sti fra Sørsidbakken og frem til hytten på ca. 100 meter.

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamenter av betongpilarer på stedlige masser, antatt morene.

-Fundamenter fremstår som stabile. Noe mindre skjevheter som er naturlige for alder.

Drenering

Naturlig drenering i terreng.

Frittbærende dekker

Frittbærende dekker av tre-bjelkelag med isolasjons-standard for byggeår.

Stubbloft av trebord under hytten.

Yttervegger

Yttervegger av 3" maskinlftet tømmervegger. Utvendig beiset. Ingen isolering.

Bærende innervegger

Bærende innervegger i tømmer.

Takkonstruksjoner

Saltak av trebjelker og trobord, isolasjons standard for byggeår.

Taktekking og membraner

Taktekking av malt asfaltpappa, takrenner og nedløp i metall. Heldekkende besalg over pipe.

-På grunnlag av alder bør taktekking ettersees.

Vinduer

Vinduer i hovedsak med koblede glass i treramme fra byggeår med sprosser.

Ytterdører og porter

Hovedytterdør med fiskebenspanel i malt utførelse og glassfelt med sprosser.

Balkongdør i stue i malt tre med koblede glass.

Innvendige dører

Heltre fyllingsdører i beiset utførelse.

Overflater på innvendige gulv

Innvendige gulv i hovedsak av heltre furugulv.

Overflater på innvendige vegger

Beiset/kalket 3 " tømmer.

Overflater på innvendig himling

Panelhimlinger. Synlige dragere.

Balkonger, terrasser ol.

Utgang fra stue til overbygget veranda i front med utsikt mot Beisfjorden. Bygget i trykkimpregnert og malt/beiset trevirke, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.

Ved inngangsparti er det en romslig treplanting bygget i trykkimpregnert materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Elementpipe. Feierluke under hytten.

Jøtul vedovn.

- På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.

Kjøkkeninnredning

Hyttekjøkken med slette laminerte fronter i furu farge, heldekkende benkebeslag m/blandebatteri, benkeskap m(emaljert hvit topp, ventilator over komfyr.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Ingen. Utedo.

Varme, generelt

Vedovn i stue ellers er det elektrisk oppvarming.

Brannslukking, generelt

Håndbrannslukker.

Luftbehandling, generelt

Bygningen har naturlig ventilasjon. ventilator m/kullfilter over komfyr.

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

El/sikringssskap fra byggeår med skrusikringer og ny måler. 35. Amp.

Brannalarm

Røykvarslere.

Bearbeidet terreng, generelt

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med noe plen og gangstier, en del trær på tomten.

Utendørs lys

Ingen utelys.

Veier

Parkering i Sørsidbakken, derfra er det en sti på ca. 100 meterer frem til eiendommen.

Annet

Utedo bygget i enkel trekonstruksjon.

-Bygningen har et vedlikeholdsbehov.



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 166)	Kr.	1 996
Forsikring (pr. mnd. Kr. 156)	Kr.	1 870
Sum årlige kostnader	Kr.	3 866

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	792 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	522 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	522 000

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.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	622 000

NARVIK, 07.07.2021



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940