

Verditakst

📍 Lisøya , 8980 VEGA

📖 VEGA kommune

Gnr. 94, Bnr. 4

Markedsverdi

1 900 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 69 m², Uthus 15 m², Naust 23 m²



Befaringsdato: 13.08.2021

Rapportdato: 16.08.2021

Oppdragsnr: 20285-1054

Referansenummer: DG1502

Autorisert foretak: Eiendomsforvaltning Einar Andersen

Sertifisert takstmann: Einar Andersen



Gyldig rapport
16.08.2021

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstmannen og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Takstmannen fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på takstmannens vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske takstmenn tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Eiendomsforvaltning Einar Andersen

Eiendomsforvaltning Einar Andersen er et enkeltpersonforetak som leverer verditaksering av boliger, tilstandsanalyse av boliger, skadetakster, landbrukstakster og skjønn. Jeg har sentral godkjenning som uavhengig kontrollerende for fuktsikring av våtrom og tetthet.



Einar Andersen
Uavhengig Takstmann
16.08.2021 | DØNNA

Eiendomsforvaltning Einar Andersen Rapportansvarlig

Postboks 102
908 83 072

Einar Andersen
Uavhengig Takstmann
einarandersen118@gmail.com
908 83 072

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

107 m²

Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 900 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 2 200 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 900 000

Markedsvurdering

I Vega kommune er det de siste 12 måneder omsatt 7 fritidsboliger på det åpne markedet.

Disse er omsatt for en snittpris på kr. 1.311.000,- eller kr. 28.238,- pr m² bruksareal.

Dette er snittpriser som ikke hensyntar prisregulerende faktorer som beliggenhet, bygningsmassens tilstand etc.

De oppnådde priser ligger 1% over prisantydninger før salg.

Denne eiendommen består av frittliggende hytte, uthus og naust på tre forskjellige bruksnumre.

Eiendommen er til sammen på 44.696,2 m².

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale dokumenter er ikke innhentet.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Flytekai	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	410 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 880 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1. etasje	69	58	11	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Vannlager	
Sum	69	58	11			

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommunale dokumenter er ikke innhentet.

Rapporten er basert på befaring og opplysninger fra oppdragsgiver.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1. etasje	15	0	15		Bod	
Sum	15	0	15			

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Kommunale dokumenter er ikke innhentet.

Rapporten er basert på befaring og opplysninger fra oppdragsgiver.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1. etasje	23	0	23		Naust	
Sum	23	0	23			

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Kommunale dokumenter er ikke innhentet.

Rapporten er basert på befaring og opplysninger fra oppdragsgiver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
13.8.2021	Gerd Margrethe Andersen Einar Andersen	Kunde Takstmann	908 83 072

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	94	4		0	43428.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eiendommen har ingen adresse

Hjemmelshaver

Andersen Gerd Margrethe

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	94	6		0	1138 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Eiendommen har ingen adresse

Hjemmelshaver

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	94	7		0	130 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Eiendommen har ingen adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lisøya, Buøya og på en holme vest for Stakkøya.
Eiendommen ligger i Vega kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen kun med privat båtskysse.

Tilknytning vann

Eiendommen har forbruksvann fra takvann.
Vannet samles i 3 stk tanker a 1000 liter.
Vannet filtreres gjennom fjæresand før det går på tankene.
Drikkevann medbringes.

Tilknytning avløp

Forbruksvann til terreng.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.
Opplysningen er hentet fra kommune kart.com.

Om tomten

Tomten er i hovedsak naturtomt.
Det er noe opparbeidet tomt rundt hytten.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge grunnboken er det ingen pengeheftelser på eiendommen.

16.03.1896: Utskifting.
22.12.1983: Bestemmelse om adkomstrett, bestemmelser om vann/kloakkledning.
Rettighetshaver: gnr94 bnr 6.
22.12.1983: Bestemmelse om adkomstrett.
Rettighetshaver: gnr94 bnr 7.
16.12.2002: Bestemmelse om veg. Bestemmelse om båt/bryggeplass.
Rettighetshaver: gnr 94 bnr 8.

Grunndata:

20.05.1895: Matrikkelenheten opprettet fra gnr 94 bnr 2.
22.12.1983: Utskilt fra denne matrikkelenheten: gnr 94 bnr 6.
22.12.1983: Utskilt fra denne matrikkelenheten: gnr 94 bnr 7.
22.07.2002: Utskilt fra denne matrikkelenheten: gnr 94 bnr 8.
29.06.2005: Utskilt fra denne matrikkelenheten: gnr 94 bnr 9.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
32 210	2020

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1992	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Byggeår

1983

Kommentar

Standard

Normal standard for byggeår.

Vedlikehold

Normalt, løpende vedlikehold.

Bygningsstruktur

Hytta er fundamentert på peler. Fundamenteringen er ikke synlig.

Oppført i reisverk,

Takkonstruksjonen er saltak. Konstruksjonen er kledd på innsiden.

Utvendige forhold

Utvendig kledning er stående trepanel.

Det er noen tørkesprekker.

En del av panelet står nært bakken og er utsatt for råte.

Ved befaringen ble det opplyst at kledningen på vestvegg og sørvegg ble skiftet i 2010.

Taktekkingen er Onduline plater fra ca 2005.

Tekkingen er ikke fagmessig utført.

Det er bygd ca 36 m² tre-terrasse.

Rekkverkshøyde 80 cm.

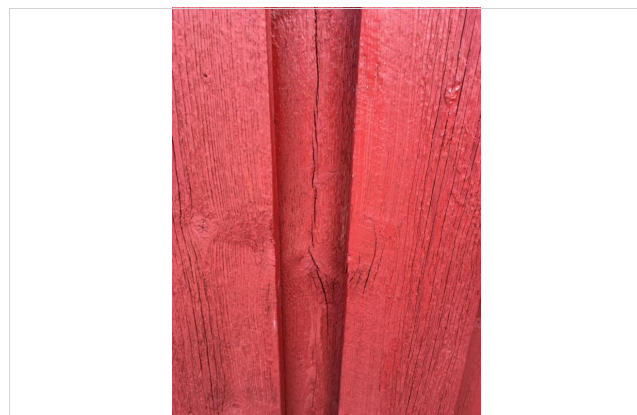
Dekket er ubehandlet. Ved befaringen ble det opplyst at det ligger en del nye terrassematerialer lagret i naustet.

Det er utetthet mellom hytten og tilbygget for vannlagring.

Ved mye vind kommer det sand inn i hytten. Dette må utbedres.



Kledning utsatt for fukt i endevend.



Tørkesprekker.

Innvendige forhold

Vinduer har karmen og rammer i treverk.

Koblede vinduer fra byggeår.

Vannbrettbeslag ligger an mot undersiden av underkarm.

Dette medfører at regnvann i underkant av karmen ikke tørker tilstrekkelig ut.

I anvisning fra Byggforsk står det at: "Under vinduet må det alltid monteres vannbrettbeslag slik at vannet ledes ut fra vindusfugen og forbi veggen nedenfor. Beslaget må aldri ligge helt an mot underkant av karmen, men ha en avstand på minst 6 mm for å hindre at vandrdåper forbinder seg til begge flatene i fugen og blir stående i lengre tid uten å renne ut."

Ved befaringen ble det opplyst at vindu på soverom sør ikke er tett. Dette må utbedres.

Innvendige dører er fyllingsdører.

Det er montert elementpipe og vedovn.

Det er ikke vannklosett i hytten.

Utedo samt Portapotti på badet.

Det er anskaffet et TMC toalett med 12V elektrisk kvern. Dette er ikke montert.

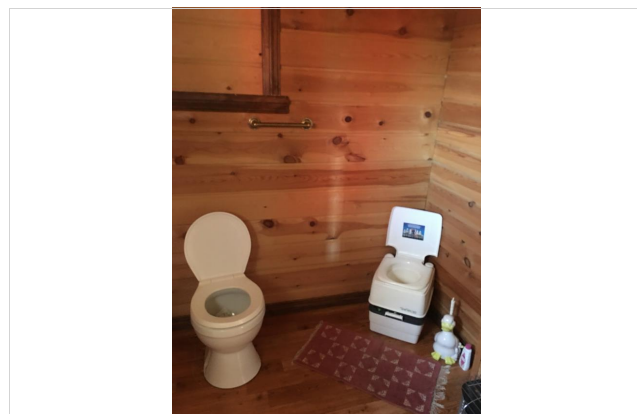
Innvendige overflater er tregulv og vinylbelegg.

På veggene er det panel.

Normal bruksslitasje.



Elementpipe og vedovn



Portapotti og TMC toalett.

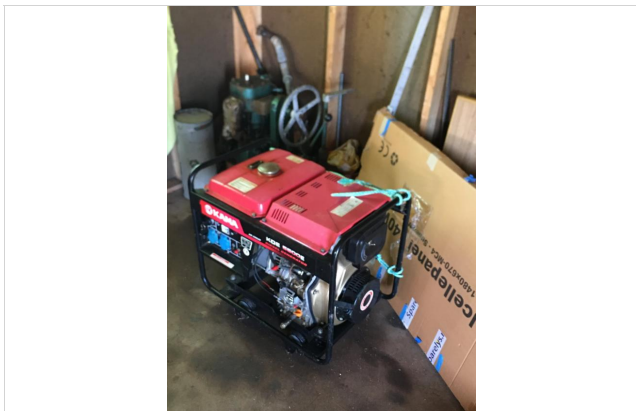


Fukt fra utett vindu

Tekniske installasjoner

Strømforsyning fra aggregat og fra solcellepanel.

Det er ett solcellepanel som er anskaffet men ikke montert.



Aggregat.



Solcellepanel.

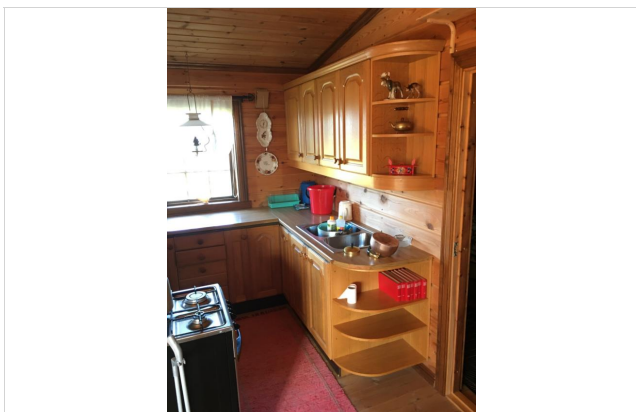
Kjøkken

Kjøkkendelen har gass kjøleskap og gass komfyr.

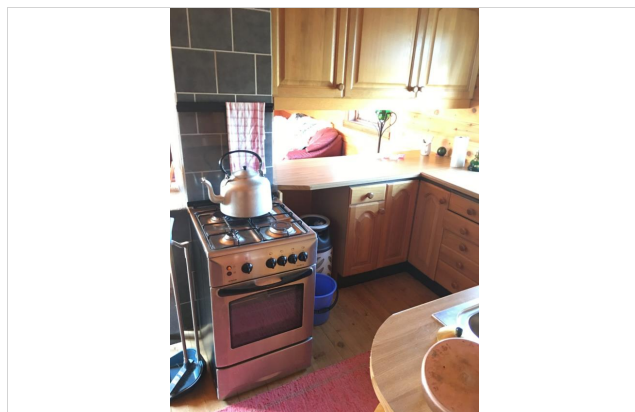
Det er anskaffet gass varmtvannsbereder, men denne er ikke montert.

Innredningen har heltre fronter.

Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.



Kjøkkeninnredning.



Gasskomfyr.

Uthus



Byggeår
1983

Kommentar

Standard

Normal standard for byggeår.

Vedlikehold

Normalt, løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Uthuset er fundamentert på peler.

Oppført i tredisjonelt reisverk.

Ytterkledning er tømmermannspanel og liggende kledning øverst i gavler.

Saltak tekket med profilerte metallplater.



Naust



Byggeår
2010

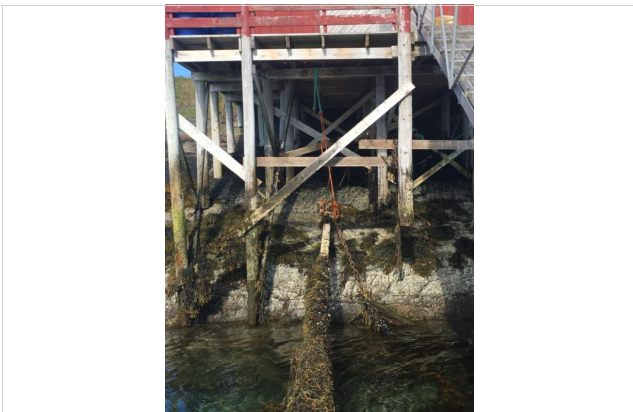
Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Naustet er fundamentert på peler.
Fremre stolperekke har råte og må skiftes.
Oppført i reisverk.
Kledning er tømmermannskledning.
Saltak tekket med Onduline.



Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigstest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Takstmannens oppdrag består i å utarbeide en verditakst over eiendommen gnr 94 bnr 4, 6 og 7 i Vega kommune. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Undersøkelsen er gjort med visuell befaring og bruk av fuktmåler. Ingen konstruksjoner er åpnet.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjestående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres

samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/{report-ref-no}

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.