

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 2: Bnr 128**
Kommune: **5434 MÅSØY KOMMUNE**
Adresse: **Valfjord, 9670 TUFJORD**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 950 000

LÅNEVERDI:

KR. 850 000

Fritidsbolig:

Anneks :

M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

59 m²

55 m²

14 m²

14 m²

Utskriftsdato: 05.08.2021

Dato befaring: 13.06.2020

Oppdragsnr. 1751

Referansenr. efc08ab

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Proton Hammerfest AS

Pb. 472, 9615 HAMMERFEST

Telefon: 909 97 273

Organisasjonsnr: 912 169 642

Sertifisert takstmann:

Odd Idar Johansen

Telefon: 909 97 273

E-post: odd.johansen@protontakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



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/1ba659e4-5a87-4021-a426-d905bc318dd7>

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.

Egne forutsetninger

Alle utvendige flater besiktiget fra bakken.
Fundamenter og stubbloft er besiktiget i et begrenset område på grunn av vanskelig adkomst.

Byggesaksmappe er ikke kontrollert.
Hjemmelshaver opplyser at det ikke er noen endringer på eiendommen etter befaringen den 20.06.2020, og det er derfor ikke foretatt ny befaring.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	950 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	850 000

Markedsvurdering
<p>Fritidseiendom i attraktivt område med god tilgjengelighet med vei helt fram til eiendommen.</p> <p>Eiendommen, som ligger i sydvendt terreng og grenser til sjøen, er i område som er bebygd med eneboliger og fritidsboliger.</p> <p>Det er også tatt i betraktning at eiendommen har strandlinje mot syd. Eiendommen har god adkomst fra privat vei fra fylkesveien.</p> <p>Beliggenheten og bygningens standard vurderes som attraktive og lett omsettelig i et fritt marked. Det omsettes forholdsvis sjelden eiendommer i området så sammenligningsgrunnlaget er forholdsvis lite.</p> <p>På øya er skole, butikk, moderne saltfiskefabrikk og meget attraktivt friluftsområde.</p> <p>Øya, som har fergeleie, har nesten daglig anløp av hurtigbåt som også tar med biler.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arnolf Kåre Jensen
Takstmann:	Odd Idar Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.06.2020. - Odd Idar Johansen. Takstmann. Tlf. 909 97 273

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	Type: Annet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i attraktivt område i Valfjorden.
Bebyggelsen:	På tomte er oppført en fritidsbolig med anneks, grillhytte. I tillegg er montert badestamp med vedfyring. Det er laget båtoppsett. Dette er ikke besiktiget annet enn at det vurderes til at anlegget har noe preg av elde og slitasje.
Standard:	Boligen er oppført i bindingsverk i tre og det vurderes til at den er oppført i henhold til standard for byggeåret.
Om tomten:	Tomta, som er forholdsvis flat, er gressbevokst og grenser til fjæra. På nordvestsiden er fjellskrenter, og fjæra, som er på sydsiden, er sand og stein. Det vurderes til at det er langgrunt utover.
Adkomstvei:	Det går privat vei fram til eiendommen. Veien går over annen privat eiendom.
Tilknytning vann:	Det er innlagt vann fra boret brønn. I tillegg er vannpumpe tilknyttet egen brønn. Brønnen er ved siden av hytta. Anlegget er ikke besiktiget.
Tilknytning avløp:	Avløp til fjæra.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5434 MÅSØY Gnr: 2 Bnr: 128
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	810,3 m ² Arealkilde: Arealet ifølge Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	LIV HERBORG JENSEN. ANDEL: 1/1
Adresse:	Valfjord, 9670 TUFJORD.
Kommentar:	Alle opplysninger fra Eiendomsverdi

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	17.06.2020	Ajour pr dato. Ubekreftet utskrift.			Ja
Egne registreringer	13.06.2020	Registrert under befaringen.			
Eiendomsverdi	13.06.2020	Opplysninger om eiendommen.			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1984 Kilde: I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse: Fritidsformål

Kommentar

Standard:	Det vurderes til at boligen, med tilbygget bad og soverom, er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeårene. Boligen har innlagt vann og strøm. Minstehøyde mellom spisestue og stue er 1,85 meter.
Vedlikehold:	Vedlikehold vurderes som normalt. Stedvis noe slitte flater utvendig.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	64	59	55	4	
Kjeller					Høyden i kjeller er ca 1,5 meter og arealet er ca 3,4 m ² . Arealet er under 1,9 meter og derfor ikke måleverdig.
Sum bygning:	64	59	55	4	

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

Kommentar areal

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA-bruksareal).
Bruttoareal (BTA- bruttoareal) er tillagt areal av gjennomsnittlige tykkelse på yttervegger

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/ yttergang, kjøkken og spisestue, bad/ vaskerom, stue, 2 soverom	Bod
Kjeller		Kjellerrom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig

Bygning, generelt

Fritidsbolig i trekonstruksjoner beliggende i flatt terreng fundamentert på betongmur og trepåler.
Mindre kjellerrom under spisestue. Det sannsynligvis kryperom under resten av gulvet som har ringmur i betong.

Grunn og fundamenter, generelt

Bygningen er fundamentert med betongmur og trepåler.

Frittbærende dekker

Bjelkelagkonstruksjoner i tre. Under gulvet er montert eternittplater som stubbgulvplater.
I spisestue er luke til kjeller.

Yttervegger

Over grunnmur er det konstruksjoner i tre.

Takkonstruksjoner

Tak i saltakform med dels skråhimlinger og dels horisontale himlinger innvendig.
Det er ikke tilgang for besiktigelse over himlinger.

Utvendig komplettering, vegg

Veggene er kledd med tømmermannspanel.

Taktekking og membraner

På takene er det metallplater
Taket er besiktiget fra bakken.

Vinduer

Enhetene har 2- lags isolerglass i trekarmen og rammer

Ytterdører og porter

Ytterdører og balkongdør i isolerkvalitet.

Utvendige beslag

Takrenner i plast med avrenning til utvendige nedløp. Heldekkende pipebeslag i glassfiber.
Alle beslag besiktiget fra bakken.

Innvendige dører

Fyllingsdører i tre og slette malte enheter.

Overflater på innvendige gulv

På gulvene er lakkerte gulvbord og parkettlaminat.

Overflater på innvendige vegger

På veggene er trepanel og malte plater.

Overflater på innvendig himling

I himlinger er malt trepanel og malte plater.

Balkonger, terrasser ol.

Veranda og terrasseplatter i trematerialer.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Teglpiper med feieluke i kjøkken. Pipa er pusset og malt og over tak er montert helbeslag i glassfiber.

Monteringsferdige ildsteder

Ovn for fast brensel montert i spisestue. Metallplate montert under ovnen.

Kjøkkeninnredning

Innredningen er i laminerte og folierte skrog og fronter. Frontene er profilerte. Benkebeslag med 1 kum og avrenningsdel.
Lufta fra ventilator er ført ut gjennom ytterveggen.

VVS-installasjoner, generelt

Ventilasjon av boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Avløpsledning er plastrør og vannrør er plastrør med frostguard.
Avløpet er ført til fjæra.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

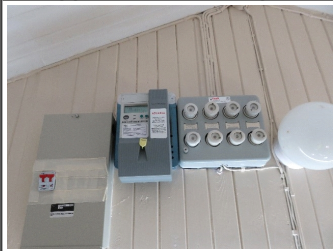
Avløpsledninger over golv er plastrør og vannrør er kobberør og pexrør.

Varme, generelt

Oppvarming av boligen er med elektrisk ovn og ovn for fast brensel.
Anlegget er ikke besiktiget.

Elkraft, generelt

Eltavle med 4 kurser og inntak på på 63A. Fordelingsnettet er åpent. Inntakskabel er luftstrek og dnfaset.
Anlegget er ikke besiktiget.



Eltavle på veggen i stua.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/bad/ vaskerom

Gulvet er vinylbelegg med oppbrett langs veggene og ved terskel. Sluket er under dusjkabinettet og er derfor ikke inspisert.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/bad/ vaskerom

På veggene er våtrompanel, i nedre del, og malte plater i øvre halvdel.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje/bad/ vaskerom

I himling er malte plater.

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje/bad/ vaskerom

Skap i laminert og foliert utførelse under servanten. Speilskap over servanten.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/bad/ vaskerom

Toalett, servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Bereder på antatt 150 liter.
Berederen, som er vegghengt, er understøttet med trestøpe mot gulvet.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje/bad/ vaskerom

Ventilering av rommet er gjennom vindu og ventil i vegg.

Anneks

Bygningsdata



Byggeår: 2010 Kilde: Stipulert byggeår. Avvik må påregnes.

Anvendelse: Anneks

Kommentar

Standard:	Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Vedlikehold:	Vedlikehold vurderes som normalt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	16	14	14		
Sum bygning:	16	14	14	0	

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

Kommentar areal

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA-bruksareal). Bruttoareal (BTA- bruttoareal) er tillagt areal av gjennomsnittlige tykkelse på yttervegger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Anneks

Bygning, generelt

Bygningen, som er tilbygg til boligen og med egen inngang fra utsiden, er oppført i bindingsverk fundamentert på trepåler. Taket er med saltakform og tekket med metallplater.
Gulvet er i trekonstruksjoner med gulvbord og laminat og vegger og himlinger er kledd med trepanel.
Ytterdør i isolerkvalitet og vinduer med 2- lags isolerglass.
Terrasseplatt i tilknytning til hytta.
Det er innlagt strøm.

Isoleringsgraden er ikke kjent.

Grillhytte

Bygningsdata



Byggeår: 2010 Kilde: Antatt byggeår. Avvik må påregnes.

Anvendelse: Grillhus

Kommentar

Standard:	Det vurderes til at bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Vedlikehold:	Vedlikeholdet vurderes som normalt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	10	9		9	Noe avvik må påregnes.
Sum bygning:	10	9	0	9	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Grillrom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Grillhytte

Bygning, generelt

Grillhytte, som er uisolert, oppført i trekonstruksjoner med liggende faspanel utvendig.

Det ser ut til at bygningen er fundamentert på betongmur eller støpt betongplate med tregulv innvendig. I vindfanget er betonggulv.

Takkonstruksjonen, som er tekket med shingel, er i trekonstruksjoner som er ført mot midten der pipa går gjennom taket.

Pipe i stålrør tilknyttet grillplass i midten av rommet.

Innredet med benker langs veggene.

Vinduer i enkelt glass med utenpåliggende sprosser og dør med glass. .

Bygningen er 6 kantet.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Andre VVS-installasjoner

Badestamp montert i øvre del av tidevannssonen. Denne er vedfyrt.

Det er lagt slange fra fjæra og opp til stampen.

Terrasseplatt med skjermvegg bygd rund stampen og med skrårampe fra terrenget og opp til platten.



Badestamp.

Utendørs, generelt

Tomta, som er sydvedt og forholdsvis flat og gressbevokst, grenser til fjæra.

Veier og plasser, generelt

Det går sommervei fram til eiendommen. Det vurderes til at denne delen av veien er privat.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter/ eiendomsskatt. Opplyst av rekvirenten (pr. mnd. Kr. 100)	Kr.	1 200
Forsikring. Stipulert. Avvik må påregnes. (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert. Avvik må påregnes. (pr. mnd. Kr. 260)	Kr.	3 120
Sum årlige kostnader	Kr.	9 320

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 459 200
Vannforsyningsanlegg/ pumpebrønn	Kr.	150 000
Badestamp med terrasseplatt	Kr.	90 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	1 049 200
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	204 800
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi – Anneks	Kr.	114 800
Grillhytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	76 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 18 000
Sum teknisk verdi – Grillhytte	Kr.	58 500
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 222 500

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.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 372 500

HAMMERFEST, 05.08.2021



Odd Idar Johansen
Telefon: 909 97 273

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1136603-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
16.10.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 9 000
	JENSEN LIV HERBORG
	F.NR: 231245

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1951/902882-1/83	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
03.04.1951	Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke

GRUNNDATA

0/902178-2/83	REGISTRERING AV GRUNN
	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5434 GNR:2
	BNR:123
	EIENDOMMEN ER OPPRETTET MED FESTE KONTRAKT

2005/3466-1/83	MÅLEBREV
12.09.2005	

2005/3466-2/83	GRENSEJUSTERING
12.09.2005	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/613421-1/200	OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:2018 GNR:2 BNR:128

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.