

Verditakst

📍 Malangsveien 1585 , 9055 MEISTERVIK

📖 BALSFJORD kommune

Gnr. 88, Bnr. 24

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 76 m², Garasje med utebod 28 m², Anneks 13 m²



Befaringsdato: 01.11.2021

Rapportdato: 02.11.2021

Oppdragsnr: 20290-1085

Referansenummer: VY6820

Autorisert foretak: Sigbjørn Fagertun Taksering



Gyldig rapport
02.11.2021

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.



Sigbjørn Fagertun
Uavhengig Takstmann
02.11.2021 | STORSTEINNES

Sigbjørn Fagertun Taksering

Veiskifte 32
952 51 195

Rapportansvarlig

Sigbjørn Fagertun
Uavhengig Takstmann
sigbjorn@sftakst.no
952 51 195

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

117 m²

Vindfang, 2 Gang, 3 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, Garasje, Bod, Entré, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 500 000

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. 3 000 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Samenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Malangsveien 1338 ,9055 MEISTERVIK 69 m ² 2001 3 sov	18-05-2021	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	42 029
2 Malangsveien 3333 ,9056 MORTENHALS 104 m ² 1990 3 sov	28-06-2020	3 490 000	3 600 000	0	3 600 000	34 615
3 Malangsveien 1585 ,9055 MEISTERVIK 70 m ² 1967 2 sov		2 050 000	0	0	0	29 286
4 Malangsveien 535 ,9055 MEISTERVIK 74 m ² 1969 3 sov	04-02-2021	0	1 690 000	0	1 690 000	22 838
5 Malangsveien 1321 ,9055 MEISTERVIK 91 m ² 1974 3 sov	16-11-2020	2 000 000	2 000 000	0	2 000 000	21 978
6 Malangsveien 2043 ,9056 MORTENHALS 138 m ² 2001 4 sov	12-11-2020	0	3 000 000	0	3 000 000	21 739

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 130 000

Garasje med utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje med utebod	Kr.	150 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 330 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	76	76	0	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bad	
Sum	76	76	0		

Kommentar

BRA målt på stedet.

Garasje med utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	28	0	28		Garasje , Bod
Sum	28	0	28		

Kommentar

BRA målt på stedet.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	13	13	0	Entré , Badstue , Omkleddingsrom	
Sum	13	13	0		

Kommentar

BRA målt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
01.11.2021	Sigbjørn Fagertun Gøte Wiklund	Takstmann Kunde	952 51 195

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5422 BALSFJORD	88	24		0	1149.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Malangsveien 1585

Hjemmelshaver

Wiklund Gøte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Malangen, ca 400 m sør for Malangen Brygger, i Balsfjord Kommune. Til Mestervik er det ca 7 km, der det finnes dagligvarebutikk og barnehage, blant annet. Til kommunesenteret på Storsteinnes er det ca 32 km. Pen utsikt over Malangen og nærhet til natur og fiske.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei, med avkjøring fra offentlig vei. Noe bratt vei opp mot garasje.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet privat vann.

Tilknytning avløp

Det opplyses at eiendom er tilknyttet privat avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsboligformål. Plannavn er: 88-8 Lars Arne Sand ifølge kommunekart.

Om tomten

Skrånet tomt, hovedsakelig naturtomt med opparbeidet tretrapper, terrasser og vandringer mellom eksempelvis badstue og hytte. Oppbygget gjerdestolper med tau og håndløper opp etter deler av tilkomstvei opp mot garasje. Nylig opparbeidet trapp og rekkverk fra garasjen opp mot hytte. Trappen er noen meter lang, mens rekkverk går neste helt opp til hytte. Tomtegrensene er ikke kontrollert, da det kun er areal fra Ambita som er sjekket. Detaljer må fås hos eier.

Siste hjemmelsovergang

År
2004

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Byggeår

1967

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

Normal hyttestandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Fritidsbolig i en etasje oppført i antatt bindingsverk.

Utvendige forhold

Hytten er fundamentert på varierte typer fundament, der noe virker å være ringmur og annet peler av prefab fundamentsblokk. Synlige og noen uisolerte avløpsrør under.

Trebjelkelag med stubbloft. Det er kun inspisert under fra kanten av yttervegg.

Yttervegger kledd med liggende kledning som er malt flere ganger, og sist i 2018.

Saltak takkonstruksjon med yttertak teknet med pappshingel.

Yttertak ikke kontrollert, ingen atkomstmuligheter til kaldloft.

Takrenner i stål med utkast over bakken.

Vinduer med 2 lags glass og sprosser.

Vinduer fra 2005, opplyses det.

2 ytterdører, en fra gang ved bad med malte fronter, og en hoveddør, standard ytterdør som er hvitmalt med glatt front.

Stort terrasseareal foran og på siden av hytte.

Innvendige forhold

Gulv hovedsakelig med belegget og parkett.

Vegger med malt panel.

Himling med panel.

Malte profilerte innerdører.

Vedovn med flis under, montert til pusset teglsteinspipe.

Tekniske installasjoner

Hytten er tilkoblet strøm.

Sikringskap med automatsikringer.

Bereeder på 50 l på bad, fra 2006.

Vvs og elektro er spesialfagfelt som takstmann ikke har vurdert.

Kjøkken

Innredning med lyse trefronter med speil. Baderomsplater bak overskap og ned til benkeplate.

Integrert to-delt komfyr og oppvaskmaskin.

Ventilator med utkast gjennom vegg.



Våtrom

Vinyl på gulv, panelte vegger.

90 cm innredning med heldekkende servantplate. Dusjkabinett og WC.

Vaskerom/ bod

Sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ikke godkjent våtromstandard.

Fungere også som gang mellom yttergang og kjøkken.



Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Opplyses utbygget stuedel
2010	Modernisering	Oppgradering og vedlikehold hytte, gammeldel.
2007	Tilbygg	Opplyst utbygd med 2 soverom og gang.
2017	Tilbygg	Opplyst tilbygd vindfang.

Garasje med utebod

**Byggeår**

2013

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

Normal garasjestandard, bod tilbygget i 2021.

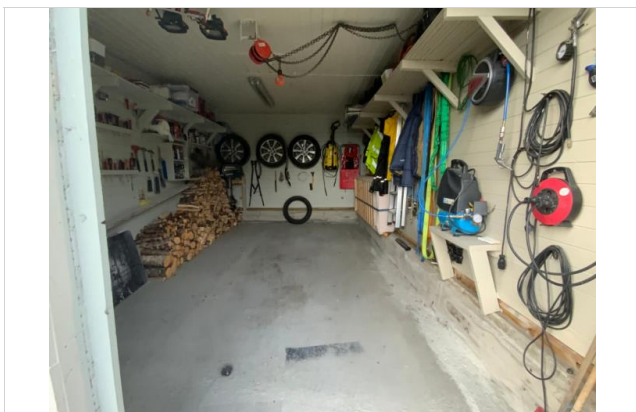
Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på ringmur, med opplyst armert fiberbetongplate på mark.
Vegger i bindingsverk, utv kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon med yttertak teknet med stålplater.
Innvendige vegger er kledd med panel.
Sidehengslete dører i front, samt en inngangsdør.

Ved siden av garasjen er det tilbygget en sportsbod som utgjør 11 m2, som er som er uinnredet.



Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Opplyses at det er tilbygd en utebod/ sportsbod som utgjør 11 m2 av arealet, mot garasjeveggen.
------	---------	---

Anneks



Byggeår

2010

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

Normalt standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er oppført i bindingsverk, tregulv og delvis pulttakkonstruksjon. Innvendig ombygget fra uinnredet rom til stue i år. Fult innredet og det opplyses at deler av bygning er isolert. Fremstår som i god stand.

Terrasseareal med utemøbler på på siden.



Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Innredet stuerom i bygget.

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befarings. 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 bygningsmyndighetens 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 befarings og oppdatering.

Egne forutsetninger

Det er ingen dokumentasjon på utførelse av oppgraderinger på fritidsbolig.

Alle opplysninger som er notert i rapport er med bakgrunn av opplysninger gitt av rekvirent. Det er heller ikke detaljkontrollert i stubbloftsgulv, eller i takkonstruksjon. Planhet i gulv og vegger er ikke kontrollert og ikke tetthet i våtrom.

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 befaringsstidspunktet 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, gjenstående 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.