

Verditakst

Tranøyveien 336 , 8294 HAMARØY

HAMARØY kommune

Gnr. 33, Bnr. 6

Markedsverdi

450 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 100 m²



Befaringsdato: 09.05.2022

Rapportdato: 19.05.2022

Oppdragsnr: 12815-1215

Referansenummer: UP1961

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS



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.

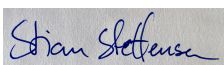
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Stian Steffensen AS driver med taksering og tilstandsvurdering av bolig-, fritid- og næringseiendommer, skader, byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll av våtrom og tetthet.

Vi er sertifisert medlem i Norsk Takst.

Vårt kontorsted er på Oppeid i Hamarøy, men vi tar oppdrag i hele Salten og områdene rundt. Vi har drevet med taksering siden 2015 og har erfaring fra byggebransjen fra tidlig 2000-tallet.

Vår takstmann har bakgrunn som tømrer og byggmester, og har bred erfaring fra bransjen.



Stian Steffensen
Uavhengig Takstmann
19.05.2022 | HAMARØY

Stian Steffensen AS
Oppeid
482 30 850

Rapportansvarlig

Stian Steffensen
Uavhengig Takstmann
stian@stiansteffensen.no
482 30 850



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

100 m²/79 m²

Fritidsbolig: Kjøkken , Stue , 2 Soverom , Soverom 2, 2 Gang , Trapperom , Bad , Wc , Bod , Bod 2

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 450 000

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. 1 050 000

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

450 000

Konklusjon markedsverdi

=

450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Fritidsbolig med uthus.

Eiendommen ligger på Kulen i Hamarøy kommune, har eiet tomt og ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre eneboliger og fritidsboliger.

Kulen ligger ca 3,5 km nord for kommunesenteret Oppeid der man finner diverse butikker, skoler, barnehage, diverse servicetilbud og offentlige tjenestetilbud/kommunikasjon

Kort vei til fiske og turterreng. Eiendommen ligger østvendt og har gode sol og lysforhold.

Tomten er hellende mot øst og fremsto som naturtomt med gressmark og noe vegetasjon.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Boligen er bygd på slutten av 1960-tallet og er siden byggeåret oppgradert med innlagt borevann, enkelte nye vinduer og nye overflater på 1980-tallet, men ellers er det meste i bygningen fra byggeåret.

Bygningen ble frem til rundt 1980 brukt som bolig, men er siden vært i bruk til fritidsbolig.

Uthuset er bygd i enkle konstruksjoner og antas å være bygd i samme tidsrom som boligen.

Bygningene har en del slitte overflater og behov for vedlikehold rundt om. Oppgraderinger og vedlikehold må i tillegg påregnes med tanke på alder på boligen og på enkelte bygningsdeler.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hamlotveien 100 ,8297 TRANØY 0 m ² 0 0 sov	15-02-2021	0	650 000	0	650 000	0
2 Tømmeråsveien 418 ,8294 HAMARØY 34 m ² 1970 2 sov	26-05-2021	390 000	575 000	0	575 000	16 912
3 Bjørnvågveien 23 ,8294 HAMARØY 112 m ² 1900 6 sov	10-11-2021	1 100 000	980 000	0	980 000	8 750
4 Vestfjordveien 1632 ,8294 HAMARØY 98 m ² 1951 3 sov	17-05-2020	880 000	550 000	0	550 000	5 612
5 Hamlotveien 338 ,8297 TRANØY 135 m ² 1955 5 sov	04-02-2021	700 000	700 000	0	700 000	5 185

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Slamtømming, feiing, eiendomsskatt, hytterenasjon og forsikring. Ikke opplyst. Estimerte kostnader.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 900 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 050 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	51	51	0	Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom	
Underetasje	49	28	21	Soverom , Gang , Bad , Wc	Bod , Bod 2
Sum	100	79	21		

Kommentar

Trapp foran inngang i 1 etasjen er inntrukket i bygningen og er overbygget med tak.

I tillegg kommer veranda på sørsiden av boligen.

Oppdelingen av arealet i underetasjen er satt ved bruk av skjønn. Gang, bad, wc og soverom er satt som P-rom, og bodene er satt til S-rom.

Takhøyde i bakre del av underetasjen er ca 2 m.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

 Ja Nei

Vinduer i underetasje er for små til bruk som rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
09.5.2022	Stian Steffensen	Takstmann	482 30 850

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1875 HAMARØY	33	6		0	896.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranøyveien 336

Hjemmelshaver

Jakobsen Gerd-Tove Brunvær, Mathisen Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kulen i Hamarøy kommune. Eiendommen har eiet tomt og ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre eneboliger og fritidsboliger.

Det er ca 3,5 km til kommunesenteret Oppeid der man finner diverse butikker, skoler, barnehage, diverse servicetilbud og offentlige tjenestetilbud/kommunikasjon, og ca 11 km til tettstedet Tranøy hvor man finner dagligvarebutikk, gallerier, overnattingssteder og spisesteder. Kort vei til fiske og turterreng. Eiendommen ligger østvendt og har gode sol og lysforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei 7530 via ca 450 m privat vei frem til eiendommen.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Borehullet ble etablert på midten av 1980-tallet.
Vannet var avstengt og ble ikke testet på befaringen.

Tilknytning avløp

Boligen har avløp til septiktank med antatt videre avløp via spredegrøft til terreng.
Ukjent type, tilstand og alder på tank og bunnledninger. Antatt fra byggeåret.
Septiktank ble ikke kontrollert av takstmannen på befaringen.

Om tomten

Tomten er hellende mot øst, og terrenget er tilpasset rundt boligen.
Tomten fremsto som noe ustelt på befaringen og består av gressmark og noe vegetasjon.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

I tillegg til boligen er det et mindre uthus på eiendommen. Uthuset er bygd i enkle konstruksjoner og er av ukjent alder. Se bilde bak i rapporten.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser er registrert på eiendommen.
Opplysninger er hentet fra innhentet grunnbokskrift.

Bebyggelsen

Eiendommen har eiet tomt og ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre eneboliger og fritidsboliger.

Kommuneplan

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanen avsatt til LNF-område.
For nærmere info henvises det til kommuneplanen til Hamarøy kommune.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
316 000	2020	Opplysninger er hentet fra Hamarøy kommunes hjemmesider.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Byggeår

Kommentar

Antatt oppført på slutten av 1960-tallet.
Opplyst av eier.

Standard

Enkel nøktern standard. Det meste i bygningen er av eldre årstall og fra byggeåret.

Vedlikehold

En del slitte overflater og behov for vedlikehold rundt om.
Oppgraderinger og vedlikehold må i tillegg påregnes med tanke på alder på boligen og på enkelte bygningsdeler.

Bygningsstruktur

Boligen er bygd på slutten av 1960-tallet og er siden byggeåret oppgradert med innlagt borevann, enkelte nye vinduer og nye overflater på 1980-tallet, men ellers er det meste i bygningen fra byggeåret.
En del slitte overflater og behov for vedlikehold rundt om.

Utvendige forhold

Boligen er bygd på kjellermur av betong som er pusset/malt utvendig over terreng.
Utvendig har muren en del sprekker, løs og slitt maling og skader i overflatene.
Ukjent type drenering og utvendig fuktsikring rundt muren. Innvendig er det stedvis noe saltutslag på enkelte overflater mot terreng.
Ukjent type byggegrunn og fundamentering.

Over mur er boligen bygd i tre med trebjelkelag og vegger i bindingsverk.
Ytterveggene er kledd med eternittplater. En plate mot sør mangler og her er det råteskader i lekt. Ellers enkelte små skader rundt om.
Vinduer med isolerglass og med 2 lag enkle glass. Vinduene er fra byggeåret og 1980-tallet. En del slitte overflater, oppsprukket trevirke og små råteskader i karm.

Saltak med stålplater som tekking. Takrenner i plast med nedløp til terreng. Heldekkende pipehatt med topphatt.
Inntrukket trapp ved inngang er tekket med metallplater.

Trapp foran inngang i betong med rekkverk i stål.
Veranda mot sør er bygd i tre.

Eternitt kan inneholde asbest og skal behandles som spesialavfall.

Innvendige forhold

HIMLING: Malte slette plater.

VEGGER: Malte plater og trepanel.
Vegger i underetasjen mot terreng er delvis innkledd.

GULV: Gulvbelegg, heltregulv og betonggulv.
Del av underetasje har tilfarergulv.

DØRER: Slette finerte innvendige dører.

Tretrapp mellom etasjene.

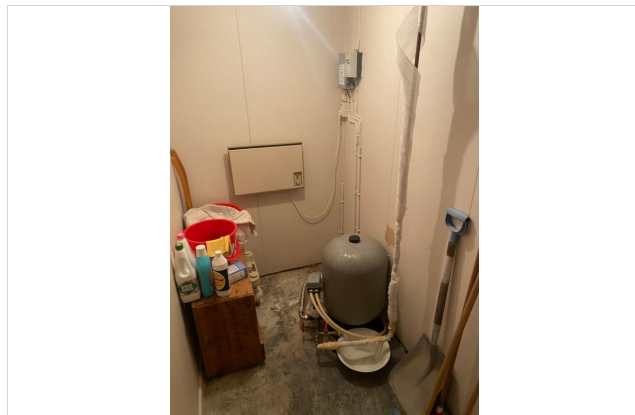
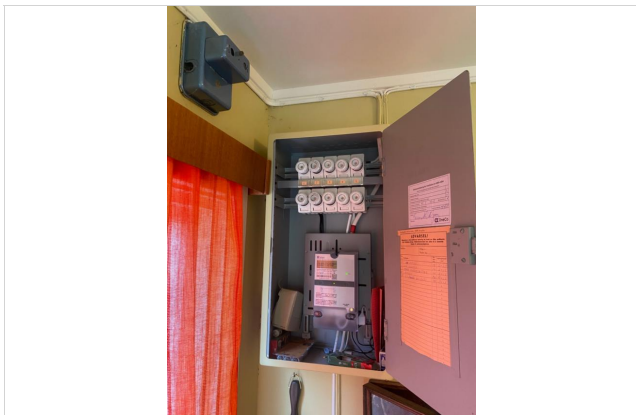
Eier opplyser at enkelte overflater var ny/oppgradert på 1980-tallet, men ellers er overflatene fra byggeåret. Ukjent oppbygging på innkledde vegger under terreng.

Tekniske installasjoner

Sikringskap med krussikringer. For det meste åpent elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget er av eldre årstall og fra byggeåret. Inntakskabler for strøm via luftspenn.

Vann og avløpsledninger i plast, kobber og stål. Stoppekran og vv-bereder er plassert i bad. Berederen antas å være fra byggeåret. Det meste av røropplegget i boligen er av eldre dato/fra byggeåret, og fra 1980-tallet når borehullet ble etablert.

Vedovn tilkoblet pipe i stue i 1 etasjen. Ovn og pipe er fra byggeåret. Ellers oppvarming med elektrisitet.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og laminat benkeplate. Heldekkende benkebeslag med oppvaskkum. Ventilator/avtrekk er ikke etablert. Plass for komfyr og kjøleskap. Innredningen er fra byggeåret.

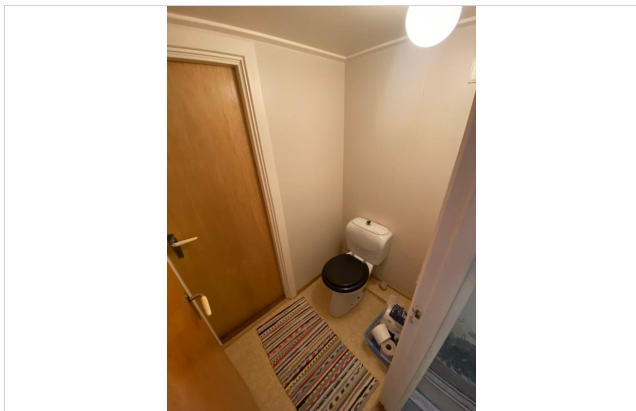


Våtrom

Badet har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Håndvask og skyllekar på vegg. Speil og lys på vegg over vask. Vv-bereder på vegg med dusj montert utenpå. Sluk i gulv er i motsatt ende av rommet for dusjen. Ventilering via vindu. Panelovn på vegg.

Wc er plassert i eget rom i tilknytning til badet.

Bad og wc er fra byggeåret. Med tanke på alder må oppgraderinger påregnes.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.05.2022	Opplysninger om eiendommen, byggeår og oppgraderinger gitt av eier pr telefon.	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	12.05.2022	Elektronisk utskrift.	Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	12.05.2022	Utskrift fra www.gardskart.nibio.no	Innhentet	1	Ja
Målebrev		Målebrev er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Tegninger		Tegninger av boligen er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Skjøte		Skjøte er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

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 ferdigattest 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

Tekniske anlegg er ikke nærmere kontrollert. Det er kun lagd en enkel beskrivelse ut fra observasjoner på befaring og fra opplysninger gitt av eier.

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, 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

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

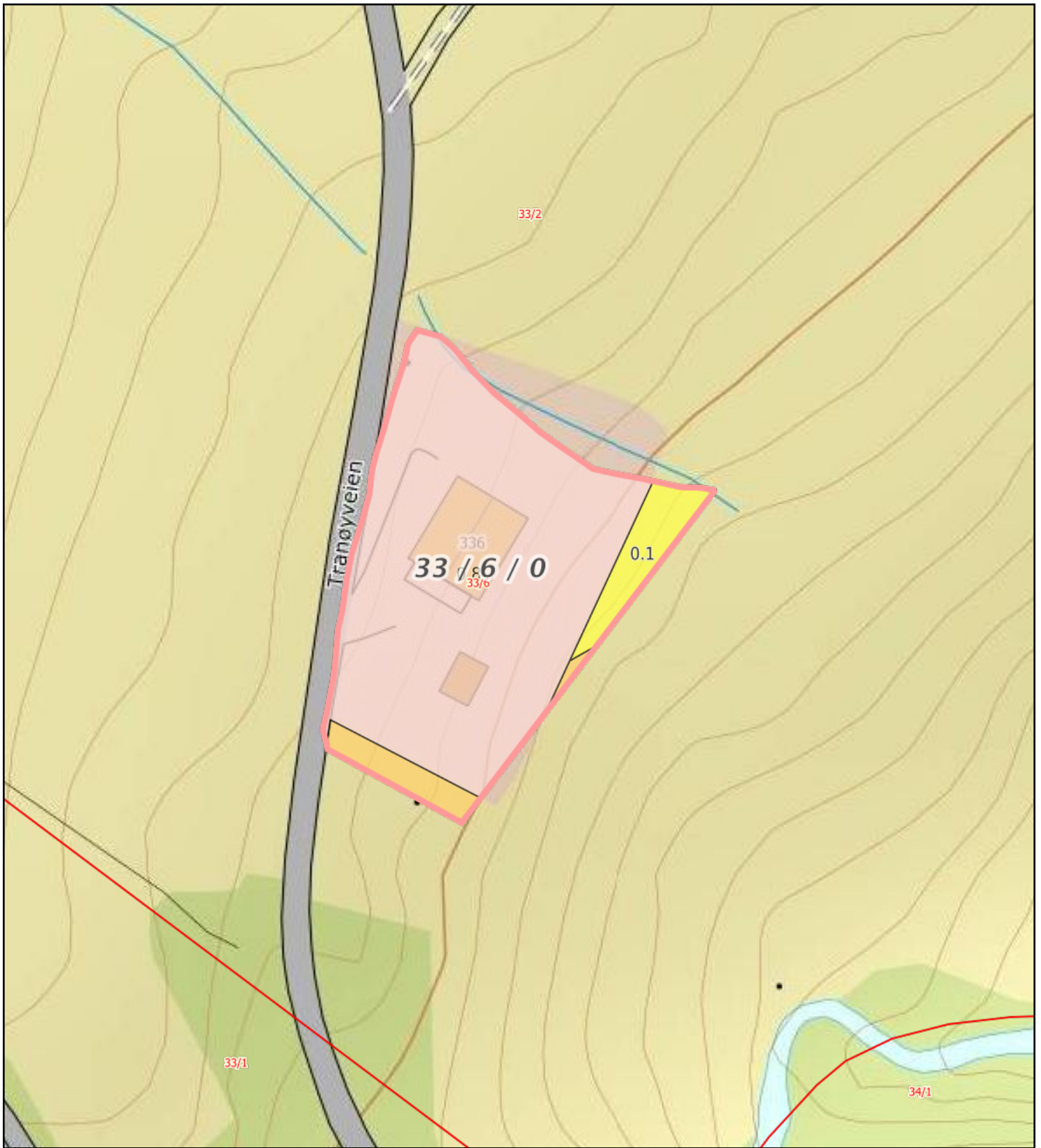
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder





Uthuset. Uthuset er bygd i enkle konstruksjoner og er ikke nærmere beskrevet.



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.05.2022 12:54

Eiendomsdata verifisert: 12.05.2022 12:54








GÅRDSKART 1875-33/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:

33/6/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.1	0.1
0.0	0.1
0.0	0.0
0.0	0.8
0.0	0.0
0.0	0.8
0.9	0.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI