

Verditakst

📍 Utstrandveien 49 , 6570 SMØLA

📖 SMØLA kommune

Gnr. 46, Bnr. 11

Markedsverdi

2 400 000

Areal (BRA): Helårsbolig benyttet som fritidsbolig 152 m², Garasje 20 m², Uthus/eldre fjøs 0 m², Brygge 135 m²



Befaringsdato: 28.03.2022

Rapportdato: 06.04.2022

Oppdragsnr: 20417-1080

Referansenummer: HA8087

Autorisert foretak: GI Takst AS



Gyldig rapport
06.04.2022

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.

Steffen Gjøl Iversen
Uavhengig Takstmann
06.04.2022 | SMØLA

GI Takst AS

Edøyveien 771
991 08 197

Rapportansvarlig

Steffen Gjøl Iversen
Uavhengig Takstmann
firmapost@gitakst.no
991 08 197

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

152 m²/152 m²

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, 2 Gang, 4 Soverom, Kott

Andre bygg: Garasje, Uthus/eldre fjøs, Brygge
Bruksareal andre bygg: 155 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 400 000

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. 3 200 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

= 2 400 000

Markedsvurdering

Eiendom (2 bruksnummer) med bolig/fritidsbolig med garasje, uthus/fjøs og brygge. Ifølge Eienomsverdi ligger gjennomsnittspris pr m² P-rom for solgte fritidsboliger på Smøla de senere år på kr; 15.500,-.

Innholdsrik eiendom som ligger på Utstrand i Smøla kommune.

Oppført enebolig/fritidsbolig på 2 plan innredet med blant annet 4 soverom, bad, vaskerom og kjøkken. Garasje i tilknytning til boligen.

Frittstående uthus/eldre fjøs. Stor og romslig brygge med kai med god plass for lagring og sjørelaterte aktiviteter.

Attraktiv beliggenhet med grense mot sjøen. Slike eiendommer har blitt etterspurt de senere år hvor det er ønske om naust/sjøhus/brygge i tillegg til selve fritidsboligen. Boligen er registrert som helårsbolig brukt som fritidsbolig, og eiendommen kan derfor brukes som helårs- eller fritidseiendom.

Bygningesmassen har blitt noen år, og vær-aldringsslitassjer på bygningsdeler observert. Boligen med en del overflater og innredning fra 70-80-90-tallet, og vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Beliggenheten ved sjøen og en romslig brygge med utviklingsmuligheter vurderes som positivt for eiendommens markedsverdi.

Ut ifra undertegnades vurdering av eiendommenes beliggenhet, innhold, bygningenes standard og sammenlignbare eiendommer vurderes markedspris til å ligge i sjiktet kr. 2.300.000-2.500.000,-.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	Kr.	1 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Uthus/eldre fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Uthus/eldre fjøs	Kr.	0

Brygge

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Brygge	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 580 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0		
1. Etasje	101	101	0	Entré , Kjøkken , Stue , Bad , Vaskerom , Gang , Soverom	
Loft	51	51	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Sum	152	152	0		

Kommentar

Kott på loft har ikke måleverdig areal. Derfor ingen areal på s-rom.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	20	0	20		
Sum	20	0	20		

Kommentar

Areal ca.20m2.

Uthus/eldre fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0		
Sum	0	0	0		

Kommentar

Ikke beregnet.

Brygge

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	135	0	135		
Sum	135	0	135		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.3.2022	Steffen Gjøstøl Iversen Stig Rune Nørbech	Takstmann Kunde	991 08 197

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	46	11		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Utstrandveien 49

Hjemmelshaver

Møllerop Asbjørn Johan (1/3), Møllerop Christian
Antoni (1/6), Djupvik Eva Karin Vike Møllerop
(1/3), Elvestrand Ranja Beathe Eyvindsdatter (1/6)

Kommentar

Areal angitt som sirkeltomt, som betyr at kartgrenser ikke er digitalisert og areal ikke beregnet. Samlet areal for 46/11 og 46/26 er beregnet av kunde til å være ca.8200m².

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	46	11		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Utstrandveien 49

Hjemmelshaver

Møllerop Asbjørn Johan (1/3), Møllerop Christian
Antoni (1/6), Djupvik Eva Karin Vike Møllerop
(1/3), Elvestrand Ranja Beathe Eyvindsdatter (1/6)

Kommentar

Gjelder brygge.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Utstrand på Råket i Smøla kommune. Beliggenhet ved sjøen. Gåavstand til blant annet matbutikk og småbåthavn. 13km til kommunesenteret med butikkssenter, skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septiktank/avløp.

Om tomten

Gruslagt adkomst og biloppstillingsplass. Plen, beplantninger og bærbusker ved bolighus. Bilvei frem til brygge hvor det er oppgruset parkeringsplass. Bolighus med garasje, eldre fjøs/uthus i tillegg til brygge oppført på tomten.

Kommuneplan

Bolighuset ligger på et område avsatt til boligbebyggelse. Område for brygge avsatt til "andre typer bebyggelse og anlegg".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig



Byggeår
1929

Kommentar
I følge kunde.

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Enebolig med innredet 1.etasje og loftsetasje. Råkjeller med utgang utenfra, øvrig kjeller som krypkjeller. Midterste del av bygningen er den eldste delen og er blitt flyttet hit på et tidspunkt. Boligen er påbygd i hver ende.

Utvendige forhold

Tomt opparbeidet med gruslagt adkomst og biloppstillingsplass. Plen, beplantninger og bærbusker. Terrasse ved inngang.

Boligen er oppført med støpte grunnmurer på fjellgrunn. Etasjeskille av rundtømmer mot kjeller, rundtømmer/bjelkelag ellers. Yttervegger av reisverk, bindingsverk og plank utvendig kledd med stående kledning. Trevinduer med i hovedsak 2-lags glass. Plassbygd takkonstruksjon i saltakform teknet med bølgeplater.

Enkeltvinduer og kledning rundt disse vinduene skiftet de senere år. Øvrige bygningsdeler en del år. Noen punkterte vinduer, i tillegg slitasje på kledning og tak.

Innvendige forhold

Innredet 1.etasje og loftsetasje.

Teppe og belegget på gulv. Panel, tapet og malt tapet på vegger. Malt platehimling.

Ukjent alder på oppgraderinger innvendig, deler av kjøkkeninnredning av nyere dato. Bad og vaskerom fra 70-80-tallet.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av soil og plast.

Varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer. Oppgraderinger i 2019 med blant annet ny innmat i sikringsskap og nytt hovedinntak.

Oppvarming av boligen med vedovn, oljefyr og elektrisk.

Kjøkken

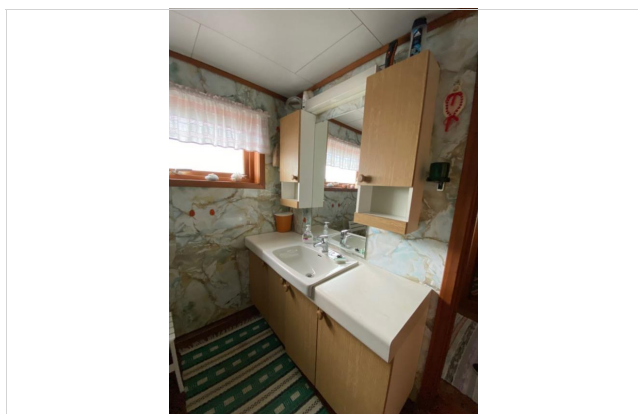
Lys innredning med slette fronter. Over-og underskap. Vaskeseksjon med benkebeslag og vask. Ventilator, komfyr og kjøleskap.



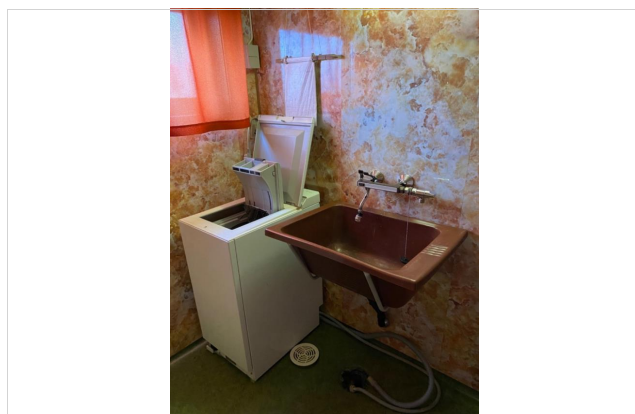
Våtrom

Bad: Belegg på gulv. Våtrom-/respatexplater på vegger. Malte/folierte plater i himling. Servantinnredning, speil, veggskap og belysning. Toalett og badekar.

Vaskerom: Belegg på gulv, Våtroms-/respatexplater på vegger. Malte/folierte plater i himling. Utslagsvask, veggskap og opplegg for vaskemaskin.



Bad



Vaskerom

Garasje



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i tilknytning/forlengelse av bolig. Grusdekke. Grunnmur av murt lecastein. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Plassbygd takkonstruksjon i saltakform tekket med bølgeplater. Port med automatikk. Garasje fremsto i grei stand med normale vær- og aldringsslitasjer.

Uthus/eldre fjøs



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard ut fra byggeår og bruksformål.

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Uthus/eldre fjøs oppført med steinmurer og bjelkelag. Yttervegger av reisverk utvendig kledd med stående kledning. Trevindu og dør. Plassbygd takkonstruksjon i saltakform tekket med eternittplater.

Eldre bygning, aldringsslitasje på bygningsdeler.

Brygge



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Større brygge/sjøhus oppført med støpt plate og ringmurer på steingrunn. Yttervegger av bindingsverk/reisverk utvendig kledd med bølgeplater. Plassbygd takkonstruksjon tekket med bølgeplater. Kai og utvendig svalgang oppført med tresøyler, bjelkelag og tredekke. Båtslipp på fremside av brygge i tillegg ved parkeringsplass. God adkomst med gruslagt vei helt frem med mulighet for parkeringer av også bil i bryggen.

Romslig bygg oppført ved sjøen brukt til oppbevaring av båter og annet utstyr. Bygningen er i forholdsvis grei stand, vedlikeholdsbehov på kai, rustmerker på vegg- og takplater, og vedlikehold må påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	28.03.2022		Ingen	0	Nei
Kunde	28.03.2022	Opplysninger mottatt på befaringsdagen.	Ingen	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.