

VERDI- OG LÅNETAKST

Bygdaveien 1126
9450 Hamnvik
Ibestad kommune

Besiktningsdato 10.06.2025



Takstmann
Bjørn Erik Nyrud Nilsen

Ringveien 12
9311 Brøstadbøtn

nilsen_takst@outlook.com
Tlf: 40633154

MARKEDSVVERDI(normal salgsverdi):	450 000
LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	360 000

Brøstadbotn, den 14/06/2025

Bjørn Erik Nilsen

Bjørn Erik Nyrud Nilsen

BEFARINGEN:

Rekvirent:	Arne.R.M
Tilstede:	Takstmann Bjørn Erik Nilsen og Arne.R.M

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99 ,Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Arne Raymond Martinsen og Katrine Mari Nordgård
Tomtestørrelse:	211 m ²
Vann:	Ikke innlagt
Adkomst:	Privat innkjøring til offentlig vei
Avløp:	Ikke innlagt
Offentl. avg. pr. år:	1 790,- (Betales som fritidsbolig)
Ligningsverdi:	
Forsikringsforhold:	Sum-it Forsikring
Byggeår:	Trolig rundt 1920-1930
Regulering	

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Endringer:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: *Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.*

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 Etasje	23					
Loft	11					
Sjå		10				
SUM BYGNING						
SUM BRA	34					

Merknader om Areal:

Loft har skrå himling og har ikke full ståhøyde.

Trapp mellom etasje skillet er svært bratt, ca. 60 grader, håndløper på vegg.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann Bjørn Erik Nilsen og Arne.R.M

EIENDOMMENS STANDARD:

Bolig bygget rundt 1920-1930. Fundament av stablestein, pusset med murpuss. Boligen er bygget av tømmer, bygget etter gammel byggeskikk, utvendig er boligen kledd med liggende kledning, trolig selvbygget enkle taksperer, saltak tekket med stålplater. Pipehatt, renner/nedløp og beslag av stål.

Liten tomt, opparbeidet med beplantning, plen og en liten innkjøring.
Det er bygget terrasse rundt store deler av boligen.

1 Etasje: Yttergang, kjøkken, stue, og bad.
Loft: 2 Stk soverom.

Selvbygget kjøkkeninnredning med noe benk/hylleplass, stekeovn med avtrekk ut gjennom vegg.
1.lags vinduer i boligen, det ene loftsvinduet har et sprukket glassfelt.

Sjå:

Bygget på jernbanestokker, enkelt bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende panelbord.
Saltak konstruksjon tekket med stålplater. Ikke isolert eller kledd innvendig.
Det er lagt strømkabel fra boligen men denne er ikke tilkoblet.

Ytterligere tomteopplysninger: Se risikorapport under.

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Eiendommen ligger landlig til i Selvågen like ved Nord-Rollnes.
Det er flotte utsiktsforhold fra eiendommen ned mot havet, hvor vi ser over til Laupstad og gode solforhold.

Det er ca. 15 minutter med bil fra eiendommen til nærmeste sentrum som er Hamnvik.
Her finner vi dagligvarebutikk, barnehage, barn og ungdomsskole, kommunehus samt sykehjem/legekontor.
Det er umiddelbar nærhet til turområder, med blant annet fjelltoppen Sula 848 meter over havet. Dette er en familievennlig tur hvor man får panorama utsikt på toppen.

Ca. 30 minutter fra eiendommen finner vi fergeleiet mellom Sørrollnes og Stagnes, fergeturen tar om lag 40 minutter og du ankommer Harstad.

Ca. 2 timer med bil til Bardufoss lufthavn.

OPPSUMMERING:

Liten bolig som i dag benyttes som fritidsbolig.
Naturskjønne omgivelser med kort vei til jakt, friluftsliv og flotte turopplevelser.
Enkel/lav standard.

Det er gjort en del med boligen utvendig og innvendig.

Liggende kledning utvendig
Tak, beslag, renner og nedløp er skiftet for Ca. 11-15 år siden.
Tak opplyses også å være etterisolert rundt 10 cm.
Montert stålpipe med rent brennende vedovn.
El.anlegg oppgradert med automatsikringer, arbeid utført ca. 2014.
Tilbygg bestående av bad og yttergang.
komposteringstoalett på strøm med lufting ut i friskluft.
Byttet ytterdør.

Disse oppgraderingene er gjort før nåværende hjemmelshaver.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Ved fastsetting av normal markedsverdi har jeg benyttet den digitale tjenesten Propcloud/Finn.no

Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetninger, og danner en oversikt av eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer om teknisk tilstand ved hver enkel omsetning. Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger, og eventuelle mangel på relevante omsetninger, bruker jeg min erfaring samt skjønn for en faglig helhetsvurdering av takstobjektet.

Obs, det er viktig å merke seg at dette kun er en verdi- og lånetakst og ikke en tilstandsrapport/eierskifterapport. Feil/mangler og ukurans er ikke tatt høyde for og man må derfor undersøke boligen ytterligere selv.

BILDER

Stue



Kjøkken



SAMMENLIGNBARE SALG

Bolig: 1

Adresse: Bygdaveien 1134
Poststed: Hamnvik
GNR: 99
SNR:
Salgspris: 1 000 000
BRA: 137
Kvm-Pris: 8 102
Kilde: Finn.no/Propcloud

Postnummer: 9450
Kommune: Ibestad
BNR: 96
ANR:
Salgsdato: 18.10.2022
P-ROM: 88
Megler: Fritt salg

Bolig: 2

Adresse: Bygdaveien 762
Poststed: Hamnvik
GNR: 95
SNR:
Salgspris: 610 000
BRA: 110
Kvm-Pris: 6 363
Kilde: Propcloud/Finn.no

Postnummer: 9450
Kommune: Ibestad
BNR: 9
ANR:
Salgsdato: 14.12.2022
P-ROM: 90
Megler: Fritt salg

Bolig: 3

Adresse: Bygdaveien 568
Poststed: Hamnvik
GNR: 94
SNR:
Salgspris: 970 000
BRA: 102
Kvm-Pris: 10 392
Kilde: Propcloud/Finn.no

Postnummer: 9450
Kommune: Ibestad
BNR: 5
ANR:
Salgsdato: 07.07.2022
P-ROM: 66
Megler: Eiendomsmegler 1

Bilde av bolig:

[Bygdaveien 1134, 9450 Hamnvik](#)



Prisantydning:
NOK 850 000 Kr

Verditakst
850 000 Kr

Formuesverdi
385 600 Kr

Primærrom
88 m²

Soverom
3

Bilde av bolig:

[Bygdaveien 762, 9450 Hamnvik](#)



Sjarmerende bolig, Idyllisk beliggende

Bilde av bolig:

[Bygdaveien 568, 9450 Hamnvik](#)



Prisantydning:
NOK 850 000 Kr

Verditakst
850 000 Kr

Formuesverdi
205 840 Kr

Primærrom
66 m²

Soverom
2

Fin og praktisk bolig med utsikt | Uthus | Nydelig utsikt | Enebolig som kan benyttes som fritidsbolig!

Tomtareal
2 017 m² eiet



Risikorapport

Adresse:

5514-99-48-0-0

Bygdaveien 1126, 9450 HAMNVIK

Rapport generert:

14. juni 2025



Risikorapport

110

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire



Radon



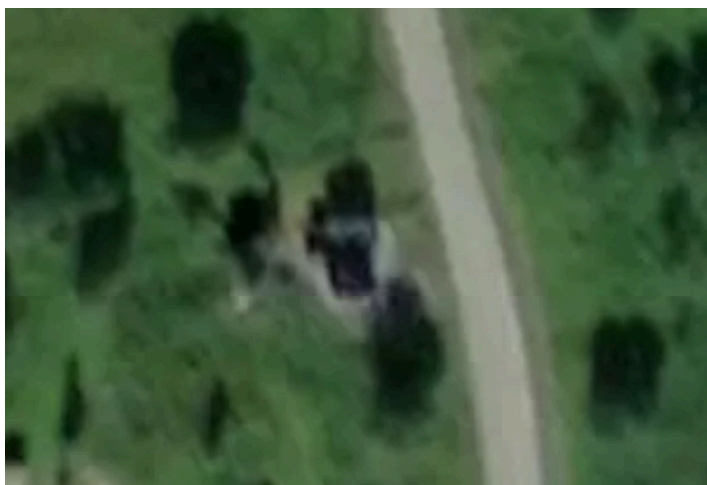
Arealressurskart



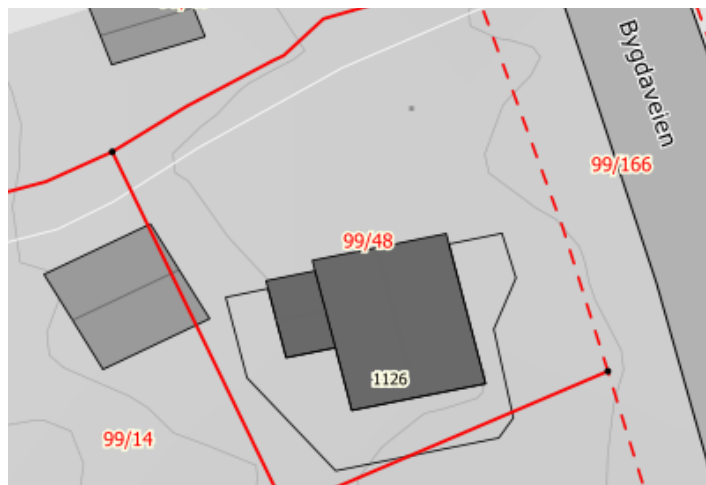
Arealressurskart
grunnforhold



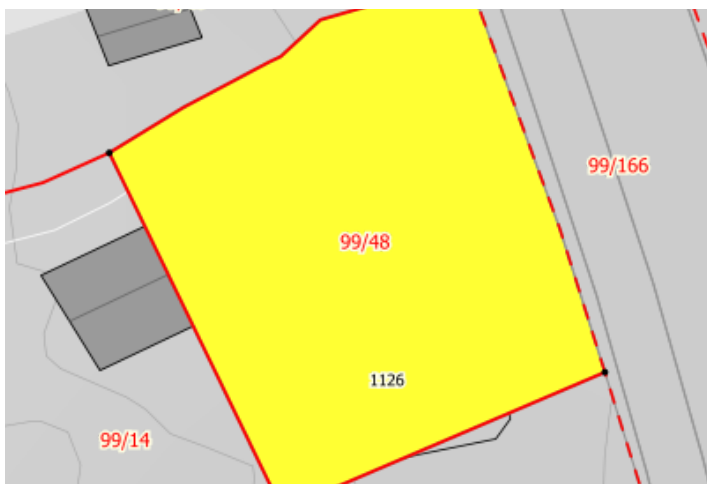
Kartoversikt



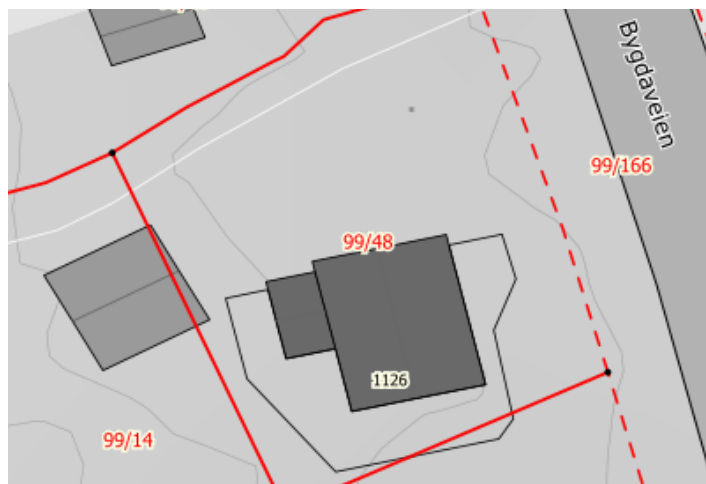
Satellittfoto



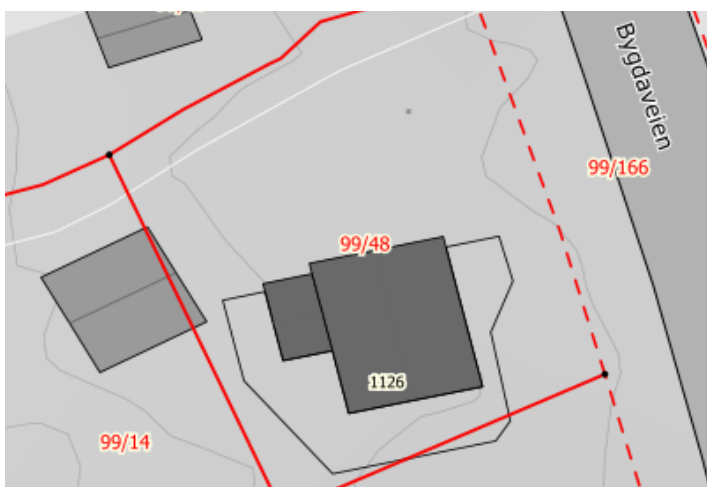
Reguleringsplaner



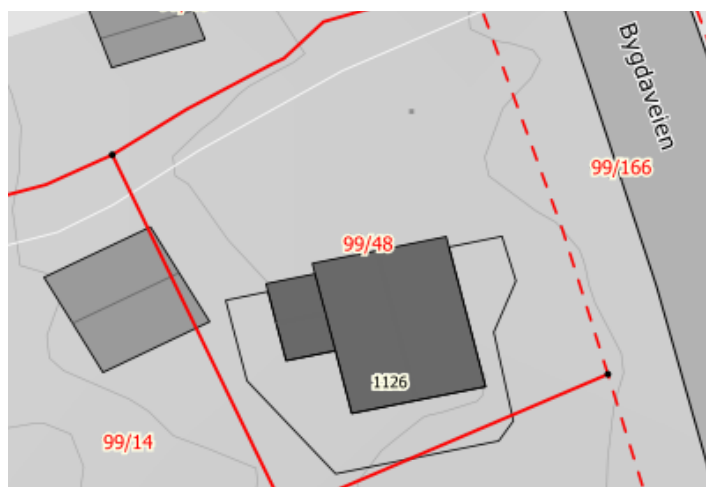
SSB Arealbruk



Vanlig kart



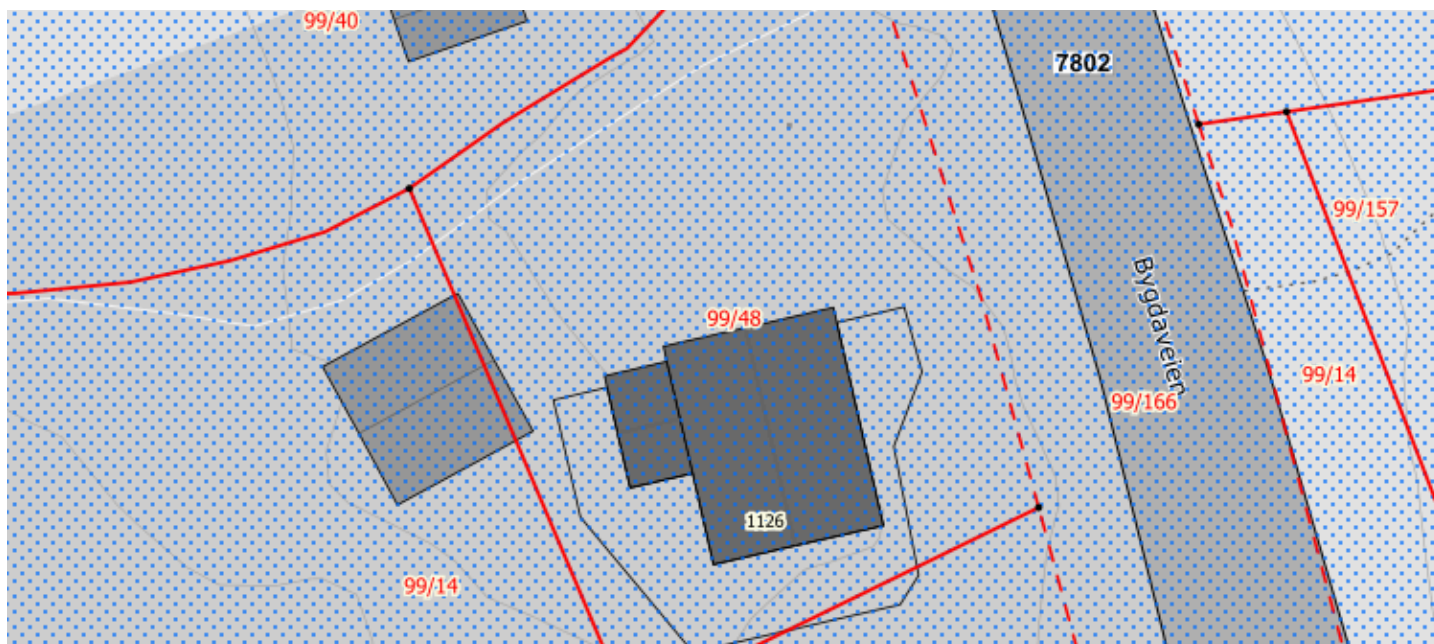
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

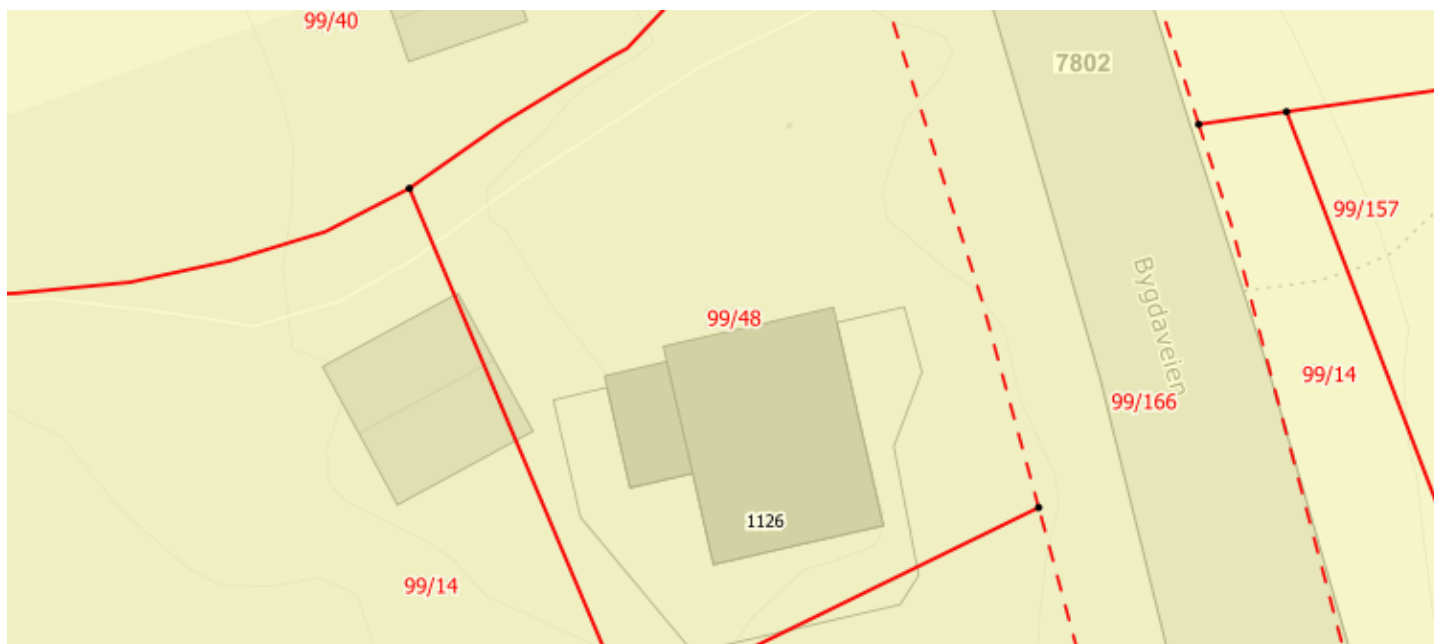
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Inmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.