

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 76: Bnr 1 (fnr: 12)**
Kommune: **1868 ØKSNES KOMMUNE**
Adresse: **Strengelvåg, 8430 MYRE**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **230 000**

LÅNEVERDI:

KR. **195 500**

Fritidsbolig:
Fritidsbolig, Anneks:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
42 m ²	42 m ²
13 m ²	13 m ²

Utskriftsdato: 13.03.2018 Oppdrag nr: 12641
Dato befaring: 28.02.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320, 8406 SORTLAND
Telefon: 46 91 61 78
Organisasjonsnr: 912 178 498

Sertifisert takstmann:

Pål Juliussen
Telefon: 469 16 178
E-post: paal@aslethomassen.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



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.ntf.no.

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 stikktakinger 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/rekvirenten 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. Norges TakseringsForbund 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	230 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	195 500

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Markedsvurdering

Velfungerende marked

Hytte med anneks. Mye arbeid gjenstår på hytta.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Remi Andre Skråvik-Tuven
Takstmann:	Pål Juliussen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.02.2018. - Remi Andre Skråvik-Tuven. Hjemmelshaver. Tlf. 924 38 367 - Pål Juliussen. Ingeniør/Takstmann MNTF. Tlf. 469 16 178

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	06.05.2015 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 15 000 Ifølge Eiendomsdata.no.
Beliggenhet:	Fritidsboligen har beliggenhet under Breifjellet ved Alsvågfjorden.
Bebyggelsen:	Eldre hytte under oppussing og et nyoppført anneks.
Standard:	Enkel
Om tomten:	Solåpen, skrånende naturtomt. Sørvendt.
Adkomstvei:	På vinterstid kan man gå over isen, på sommeren må båt benyttes (over Strengelvågfjorden).
Tilknytning vann:	Må hentes i elver/bekker i nærområdet.
Tilknytning avløp:	Snurredass montert i anneks. Må tømmes manuelt.
Andre forhold:	Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, utover det som er nevnt i takstdokumentet. Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger. Selger opplyser om at gummibåt Aqua Marina følger med.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1868 ØKSNES Gnr: 76 Bnr: 1 Festenr: 12
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Bortfester: Øksnes Kommune Fester: Remi Andre Skråvik-Tuven og Trude Weronika Skråvik-Tuven med en 1/2-part hver.
Adresse:	Strengelvåg
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 2000 Reguleres år: 2020 Utløper år: 2080

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt	24.08.2001		Fremvist	2	Ja
Grunnbokutskrift	07.03.2018	Kun digitalt vedlegg	Innhentet	1	Ja
Norkart (flyfoto)	07.03.2018		Innhentet	1	Ja
Eiendomsdata.no	07.03.2018		Innhentet	1	Ja
Eier					
Statens Kartverk	07.03.2018		Innhentet	3	Ja

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Fritidsbolig

Modernisering (i 2015) Revet 90 % av gammel hytte, nytt tak, vegger og gulv.

Kommentar

Standard:	Enkel
Vedlikehold:	Normalt

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	45	42	42		
Sum bygning:	45	42	42	0	

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

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig

Bygning, generelt

Eldre hytte under oppussing. Hytta fremstår nå som et "skall" uten innvendig innredning. Ny hytte har blitt "bygd rundt" deler av den gamle. Noe innvendig riving gjenstår.

I all hovedsak er det kun en yttervegg som står igjen av den gamle hytta, resten er nytt.

Noe innvendig panel og listverk følger med.



Grunn og fundamenter, generelt

Hytta står på tresøyler som igjen står på punktfundamenter av betong. Grunn under hytta i hovedsak fjell.

Yttervegger

Yttervegger av reisverk i tre. Liggende bordkledning på "3,5" vegger. Resterende er bordkledning fra den gamle hytta. Ingen innvendig kledning, bortsett fra på bakvegg og lite utbygg som står igjen fra den gamle hytta. Vegger er ikke isolert.

	Ny bordkledning nærmest, gammel lenger bort.		Gammel bordkledning må erstattes på deler av hytta.
---	--	--	---

Takkonstruksjoner

A-tak, takstoler/sperrer av tre. Undertak av Tyvek, taktekke av stålplater. Takrenner og nedløp i metall.



Vinduer

2-lags vinduer, 2 med treramme og 2 med plastramme.

Ytterdører og porter

Tett ytterdør, ny 2015.

Gulvsystemer

Bjelkelag isolert med 15 cm glava, pålagt sponplater. Siden ikke all riving er ferdig (står en liten del av gammel hytte igjen), må noe mer sponplater legges.

Trapper og ramper

Utvendig trapp i tre, fra vannkanten opp til hytta/terrasse, og videre opp til Annekset.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse/balkong rundt 3 vegger på hytta, knyttet sammen med trapp fra vannkanten og videre opp mot Annekset.



Fritidsbolig, Anneks

Bygningsdata



Byggeår: 2016 Kilde: Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse: Fritidsbolig

Kommentar

Standard:	Enkel
Vedlikehold:	Normalt

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	15	13	13		
Sum bygning:	15	13	13	0	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, toalettrom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig, Anneks

Bygning, generelt

Nybygd anneks. Ble brukt som "bolig" under riving av gammelhytte/oppsett av ny del.
 Snurredass montert i toalettrom.



Stue



Toalettrom med snurredass

Grunn og fundamenter, generelt

Hytta står på tresøyler som igjen står på punktfundamenter av betong. Grunn under hytta i hovedsak fjell.

Yttervegger

Yttervegger i isolert reisverk (10 cm), utvendig kledd med liggende bordkledning. Hjørnebord mangler.

Takkonstruksjoner

Pulttak, sperrer av tre, isolert med 15 cm Glava. Undertak av Tyvek, taktekke av stålplater. Takrenner i metall. Nedløp ikke montert.

Vinduer

Vinduer (brukt tidligere) med 2-lags glass. Merker i karm (tidligere innfesting). Trenger vedlikehold mellom karm/vindu.



Vinduer kan trenge noe vedlikehold

Ytterdører og porter

Inngangsdør med glassfelt.

Gulvsystemer

Isolert bjelkelag (15 cm) med sponplater og laminat.

Overflater på innvendige vegger

Panel på 2 vegger, laminat på 2 vegger i "stue". Våtromsplater på toalettrom.

Overflater på innvendig himling

Laminat.

Beregninger

Årlige kostnader		
Festeavgift inkl båt plass (pr. mnd. Kr. 75)	Kr.	900
Forsikring (stipulert) (pr. mnd. Kr. 167)	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	7 900

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	540 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	100 000
Fritidsbolig, Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 15 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig, Anneks	Kr.	165 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	265 000

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.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	365 000

SORTLAND, 13.03.2018



Pål Juliussen
Ingeniør/Takstmann MNTF
Telefon: 469 16 178