



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Arne J. Pedersen A/S

Postboks 4083, Jensvoll

8089 Bodø

Telefon: 75530675

Mobil: 91588001

Telefax: 75530680

Org.nr: 946840815/MVA

Org.nr: 946840815

Verdi- og lånetakst

over

Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand

8215 VALNESFJORD

Gnr. 78 Bnr. 81

FAUSKE KOMMUNE



Utført av:

Arne J. Pedersen

Takstmann MNTF

Verdi- og lånetakst over

Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand

8215 VALNESFJORD

Gnr. 78 Bnr. 81

FAUSKE KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Fritidsbolig med hytte, uthus, grillhus og lekestue og naust. Beliggende på Kistrand, 18 km til Bodø sentrum.

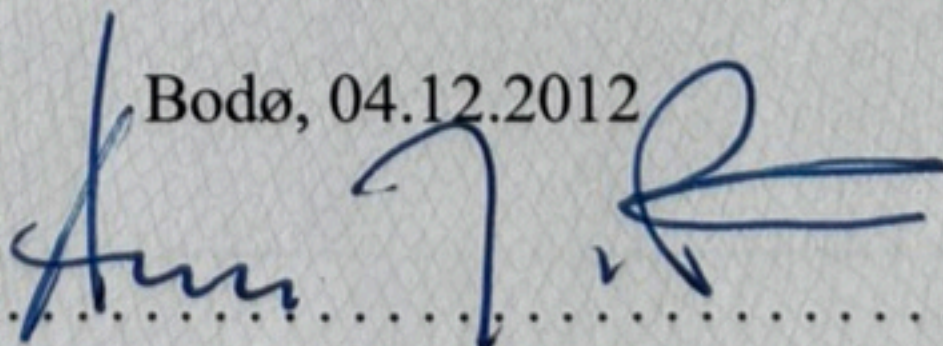
Hytte med gr.flate på 49 m², oppført i 1 etg, satt på ringmur. Byggeår 1971. Bygninger i god stand.

Beliggende ca 100 m ovenfor RV80. Sørvendt tomt med plen mellom bygningene. Forøvrig naturtomt med fjellfuru. Fri utsikt mot Valnesfjorden. Noe bratt vei opp (laget gangsti). Naust i rekke ved sjøen, på festet tomt.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	930 000

Bodø, 04.12.2012



Arne J. Pedersen

Takstmann MNTF

Eiendom: Gnr. 78 Bnr. 81 KOMMUNE FAUSKE
Adresse: Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand, 8215 VALNESFJORD

Rekvirent

Rekvirert av: Erling Sandness

Besiktigelse, tilstede

Dato: 30.11.2012
 - Erling Sandness
 - Arne J. Pedersen Takstmann Tlf.: 75530670

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift Dato ajour 26.11.2012
 Målebrev
 Situasjonsskart

Kildehenvisninger

Egne observasjoner: Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
 Adresse, hjemmelshaver, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., konsesjonsforhold, regulering, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, forsikringsopplysn.

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 78 Bnr. 81
Hjemmelshaver: Erling Reidar Sandness
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 100 m² Tomteareal oppgitt ca.
Konsesjonsplikt: Ikke konsesjonsplikt
Adkomst: Gangsti fra RV80 og opp til eiendommen.
Vann: Egen brønn
Avløp: Gråvann i nedgravd tank.
Regulering: Tillatt bygd hytte.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: SpareBank 1 Forsikring. Avtalenummer: 683889/32
Forsikringstype: Fullverdi m/tilleggsbygninger
Forsikringssum: Kr 948 000
Kommentar: Naust 262.453.-

Bygninger på eiendommen
Hytte

Byggeår: 1971.
Anvendelse: Fritidsbolig.



Eiendom: Gnr. 78 Bnr. 81 KOMMUNE FAUSKE

Adresse: Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand, 8215 VALNESFJORD

Naust

Byggeår:	1997.
Anvendelse:	Båthus

Uthus

Byggeår:	1971.
Anvendelse:	Vedskjul, do og hobbyrom.
Tilbygd:	Utvidet senere.

Grillhus

Byggeår:	2001.
----------	-------

Lekestue

Byggeår:	1973.
----------	-------

Arealer og anvendelse**AREALBEREGNING**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	49	46	46		Vindfang, vaskerom m/dusj og servant, stue / kjøkken, 2 soverom. Utgang fra stue til sørvendt terrasse.
Sum bygning	49	46	46		



Eiendom: Gnr. 78 Bnr. 81 KOMMUNE FAUSKE

Adresse: Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand, 8215 VALNESFJORD

Hytte - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, vaskerom m/dusj og servant, stue / kjøkken, 2 soverom	

Naust - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	25				Naust i 1 etg satt på trepilarer. Oppført i lett bindingsverk, utv. liggende panel. Saltak, tekket med stålplater, 2-fløyet labankdør i front. Bi-inngangsdør bak. Romslig platt foran labankdør. Videre skråplatt for båtoppsett.
Sum bygning	25				

Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	16				Innredet med do, hobbyrom og vedskjul. Oppført i tre, saltak tekket med stålplater. Innlagt strøm.
Sum bygning	16				

Grillhus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1					8-kantet grillhus. Bygd som en kåte. Ø= 4 lm. Grillgrue i midt laget av marmor med avtrekkshette og spiorør opp over tak. Oppført i tre, utvendig belagt med skifer (lappheller). Innlagt strøm.
Sum bygning					

Lekestue - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1					Liten lekestue, oppført i bind.verk. Utvendig, liggende panel. Taktekke av pappshingel.
Sum bygning					



Eiendom: Gnr. 78 Bnr. 81 KOMMUNE FAUSKE

Adresse: Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand, 8215 VALNESFJORD

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Hytte

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hytte	210 Grunn og fundamenter, generelt Betongsåle til fjellgrunn. Ringmur av betonghulstein, utv. murpusset. 225 Yttervegger 4" isolert bindingsverk, med utv. stående panel. 227 Takkonstruksjoner Saltak av sperr. Taktekke av skifer. Takrenner med nedløp til terreng. 15 cm isolert takverk. 233 Vinduer Panoramavindu av tre i stue mot sør med faste sprosser og 3 lags energiglass (4 år gammelt). Øvrige vinduer i koblet utførelse fra 1971. 242 Gulvsystemer 6" isolert trebjelkelag. 250 Overflater, generelt Tømmerpanel, faspanelt. Malt vekselpanel, våtromsplater i dusjnisje. 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Malte golvbord. Vinylbelegg, nålefilt, terraflex i vaskerom. 262 Balkonger, terrasser ol. Terrasse med treplatt og benker mot sør med utgang fra stue. Vindskjerm mot nord - øst. 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Murt pipe med elementpipe i øvre del. Peis (grue) i stue. Liten koksovn i kjøkken. 272 Kjøkkeninnredning Finert og malt utførelse. 300 VVS-installasjoner, generelt Egen brønn. Innlagt vann fra brønnen med pumpe, montert i uthus. Utvendig vannledning er overgravd og er rør med varme (elvestadrør). Vann til dusj og servant i bad og til kjøkkenbenk. Avløp av gråvann til nedgravd fat / tank. 310 Sanitærinstallasjoner, generelt Do i uthus. 320 Varmer, generelt Innlagt strøm, 35 amp. hovedsikring og 9 fordelerkurser, inkl. kurs til uthus og grillhus. 900 Annet Naust på festet tomt. Årlig festeavgift på kr 1.000.- <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningene er i god stand. Dårlig taktekk på lekestue.



Eiendom: Gnr. 78 Bnr. 81 KOMMUNE FAUSKE

Adresse: Fritidsbolig "Nessheia" Kistrand, 8215 VALNESFJORD

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Kostnader: Ingen

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Hytte	950 000
Naust	150 000
Uthus	80 000
Grillhus	200 000
Lekestue	20 000

Sum normale byggekostnader: 1 400 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 350 000

Teknisk verdi bygninger: 1 050 000

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.

Normal tomteverdi: 350 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi: Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 1 100 000

Låneverdi: Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 930 000

Utskriftsdato: 28.11.2012 09:14:44
Brukernavn: TTE001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY AS

UBEKR. UTSKRIFT - SKJERM

Ubekreftet utskrift - skjerm
Person

Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
SANDNESS	ERLING	REIDAR	74	M	Bosatt	08.02.1938

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	VESTERVEIEN 46 B	8014	BODØ	12.06.2007

Du har søkt på: Knr.: 1841 Gnr.: 78 Bnr.: 81 Fnr.: Snr.:
Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN
Ajour pr.: 26.11.2012

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:
20.01.1972 300

HJEMMEL TIL GRUNN - Bestill dokument
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Navn: **SANDNESS ERLING REIDAR**
FØDT: 08.02.1938

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.
SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG
EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET /
AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER
HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA
20.12.1971 6377

REGISTRERING AV GRUNN - Bestill dokument
Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1841/78/2//

----- UTSKRIFT SLUTT -----

gnr 78/81 Fauske kommune



Grunnkart
Målestokk: 1:2 500
Dato 28.11.2012

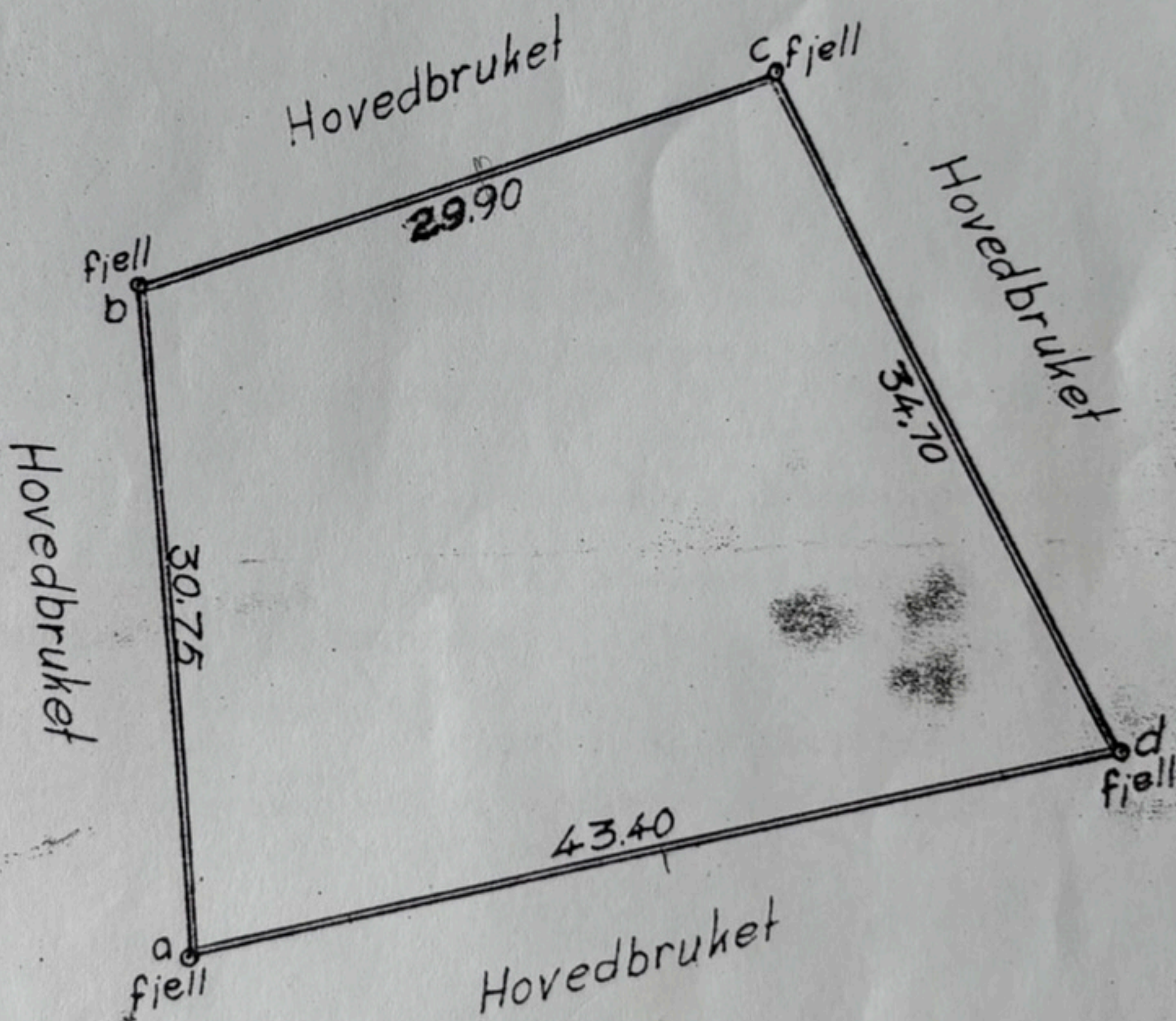
70 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.



Målebrevskart over parsell: "Nessheia."

av gnr. 78 bnr. 2 i Fauske



Målestokk	Areal
1 : 500	1175.4 m ²
Koordinater	

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet på omstående side.

Parsellen skal anvendes til: **Hyttetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ¹⁾ 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør: 2,32

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet: "Nessheia"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Per Christensen (sign)

Thorvald Risvoll (sign)

Erling Sande (sign)

Påtegninger:

Godkjennes, Fauske bygningsråd, Fauske den,

Erling Storjord (sign)

At foranstående er i samsvar med målebrevsprotokollen, bekreftes herved:

Per Christensen (sign)

Det bekreftes at parsellen er gitt av landbruksstyret.

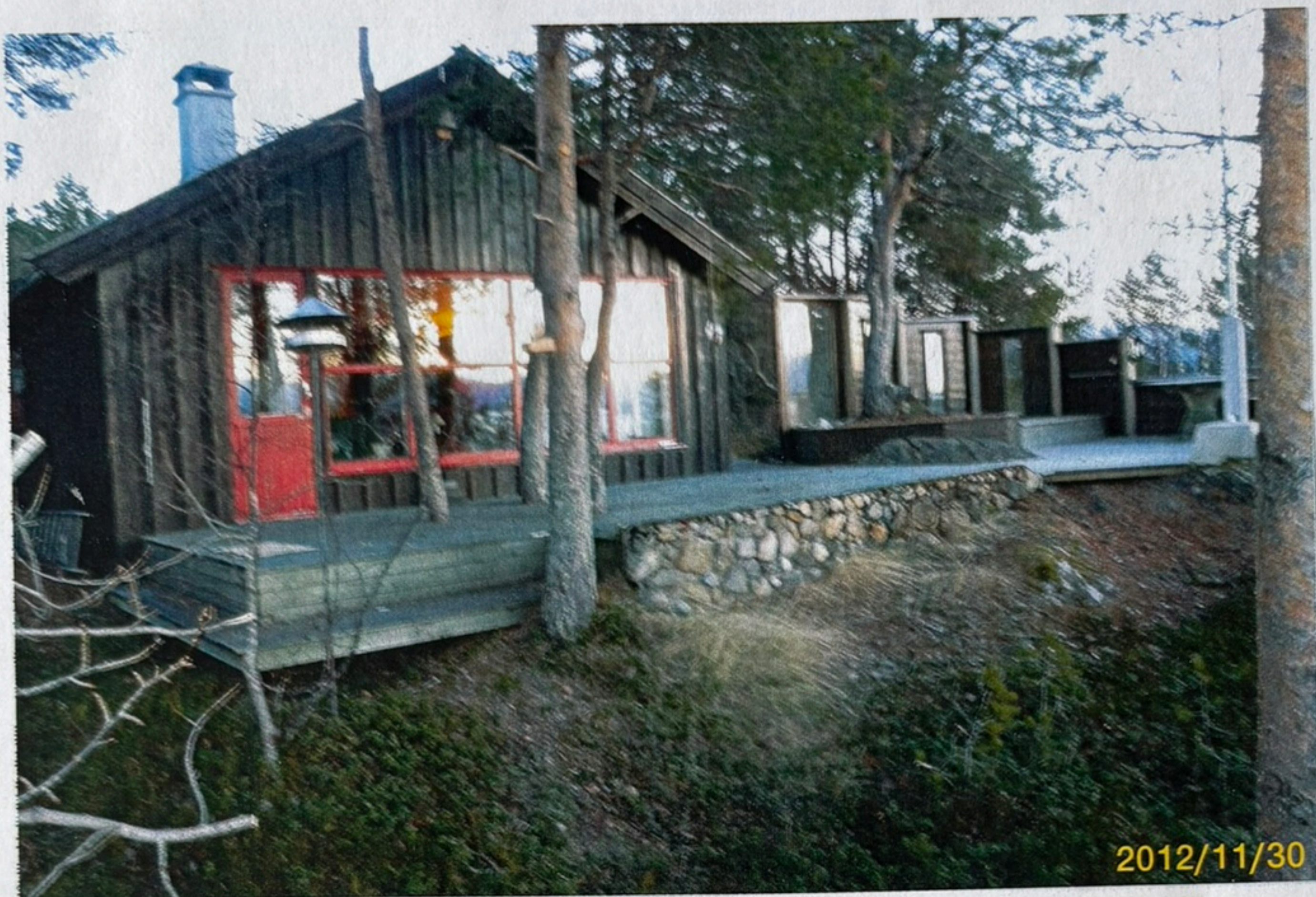
Per Christensen (sign)

1) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Arne J. Pedersen AS

BYGGEMESTER - TAKSMANN MNTF/ORG.NR. NO 946 840 815 MVA

HYTTE, NORDALIA - 78/81 - Fines 45



FASADE SØR M/TERRASSE



UTSIKT FRA TERRASSEN

Arne J. Pedersen AS

BYGGMESTER - TAKSTMANN MNTF/ORG.NR. NO 946 840 815 MVA



LOTHUS OG GRILLHUS



MAUS (ÅPEN DØR)