

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 14: Bnr 529**
Kommune: **1857 VÆRØY KOMMUNE**
Adresse: **Sponga 19, 8063 VÆRØY**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 050 000

Enebolig:
Garasje - tilbygd:
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

237 m² 213 m²
25 m² 0 m²

Utskriftsdato: 05.03.2020
Dato befaring: 15.01.2020

Oppdragsnr. 7475
Referansenr. e6488c7

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstforum Nord AS
Pb. 1200, 8001 BODØ
Telefon: 75 50 06 10
Organisasjonsnr: 980 410 854

Sertifisert takstmann:

Takst - og eiendomsøkonom Tommy Henriksen
Telefon: 900 98 180
E-post: th@takstforumnord.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/5fb4bd3d-a3bf-4dd7-ae50e3ad4>

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 stikktaginger 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 befaringdagen. 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. Norsk takst 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.

Egne forutsetninger

Boligen var ubebodd på befaringdagen.

Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage ved befaring som god skikk tilsier.

Takst dokumentet er basert på en visuell gjennomgang av boligen og må ikke forveksles med tilstandsrapport.

Arbeider som er utført i senere år er ikke dokumentert. Det er ikke kjent hvem som har utført arbeidene.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 2 050 000

Markedsvurdering
Beskrivne eiendom er beliggende på Værøy. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Det er daglig fergeforbindelse og helikopterforbindelse til Værøy.
Beskrivne bygning omhandler frittliggende enebolig med tilbygd garasje og frittstående garasje. Generelt en del gjenstående arbeider. Eiendomstomten er flat, lett skrånende, opparbeidet med plen og en del beplantning. Gruset innkjørsel med parkering på egen tomt. Fine lys og utsiktsforhold.
Det bemerkes at det er et begrenset boligmarked på Værøy. Det er i løpet av de siste 3 årene registrert solgt 15 stk. eneboliger på Værøy til snittpris kr. 1.100.000,- i henhold til innhentet informasjon fra Eiendomsverdi.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Værøy kommune
Takstmann:	Tommy Henriksen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.01.2020. - Nikolai Hansen. Værøy kommune. Tlf. 901 56046 - Tommy Henriksen. Takst og eiendomsøkonom. Tlf. 900 98 180

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	2018 Beløp: Kr. 2 950 000

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1857 VÆRØY Gnr: 14 Bnr: 529
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 448,5 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Værøy kommune
Adresse:	Sponga 19, 8063 Værøy

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salten Brann tilsynsrapport	02.07.2019		Innhentet	1	Ja

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1983

Kommentar	
Standard:	Variierende standard. God materialstandard på bygningsdeler som er skiftet/ oppusset i senere år, varierende håndverksmessig utførelse. Dog er ikke utførelse dokumentert, hvor det da må antas at det ikke er utført av firma.
Vedlikehold:	I hovedsak normalt vedlikehold. Noen gjenstående arbeider.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	101	88	74	14	Hall, kjellerstue, soverom, bad/wc/ vaskerom og 3 boder.
1. etasje	112	105	100	5	Gang, bad/wc, soverom, stue, spisestue, kjøkken og bod med utgang til terreng. Utgang fra stue og soverom til terrasse.
Loft	46	44	39	5	Gang, 2 soverom, bod og kott v/ raftet.
Sum bygning:	259	237	213	24	

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

Kommentar areal
Bruk av rom, vurdert ved befaring

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Hall, kjellerstue, bad/vaskerom, soverom	Bod 1, bod 2, bod 3
1. etasje	Hall m/trapp til underetasje og loft, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod
Loft	Loftstue, trapp til 1. etasje, 2 soverom	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Bygning, generelt Enebolig oppført i 1983 med arealer fordelt over 1. etasje, underetasje og loft. De bygningsmessige konstruksjoner virker normalt utført i henhold til byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til blant annet isolasjon er imidlertid strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. En del gjenstående arbeider, og mindre skadeutbedringer.
Grunn og fundamenter, generelt Antatt fundamentert med betong til faste masser.
Drenering Drenering er antatt fra byggeår. Normal levetid på drenering er 25-60 år.
Gulv på grunn Betong, armert på avrettet og isolert såle
Frittbærende dekker Trebjelkelag, isolert, 22mm gulvspon, ulike overflater.
Yttervegger

Yttervegger i kjeller av mur, utvendig pusset og malt, innvendig panel, smartpanel, platekledd.
Yttervegger primært av bindingsverk, isolert, utvendig panel, ulik tømmermannskledning og liggende dobbel falsset bordkledning, innvendig platekledd, Trysilpanel, smartpanel.
I 1. etasje er alle yttervegger innvendig utlektet 50mm og etterisolert, vegger i 1. etasje har i dag 20 cm isolasjon, ifølge opplysning fra tidligere eier.

Påkostninger: Etterisolering og nye veggplater.

Takkonstruksjoner

Saltak av tre, isolert, sannsynlig undertak av tretto, papp, lekter/sløyfer og yttertak av steinlignende stålplater

Taktekking og membraner

Tekket med steinlignende stålplater, montert takrenner og nedløp.

Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Det er skiftet vinduer i stue, for øvrig i hovedsak vinduer fra byggeår.

Ytterdører og porter

Hovedinngangsdør av edeltre med sidefelt, for øvrig ytterdører av tre, malt. Slitte dører.

Innvendige dører

Med unntak av 2 dører på loft og 2 dører i underetasje er alle dører byttet ut til massive malte dører. De 4 dørene som ikke er byttet er malte dører.

Himlinger inklusive taklister

Alle himlinger i 1. etasje og det meste av underetasje er skiftet ut med ferdigbehandlede himlinger.

Himlinger i 1. etasje og i det meste av underetasje er skiftet i senere år.

Overflater, generelt

Vegger med baderomspanel begge bad, for øvrig smartpanel, malt panel, malt strie.

Platekledninger på veggene i 1. etasje er skiftet ut og erstattet med smartpanel, yttervegger utlektet 50mm og etterisolert. Innvendige vegger isolert med mineralull.

Gulv med keramiske fliser i begge bad, øvrige gulv med beleg, laminat, teppe og tregulv.

Trapper og ramper

Innvendige tretrapper, lakkert furu. Det mangler trapp fra bod til terreng i 1. etasje - dør er sikret, spikret igjen.

Det er mangler ved rekkverk på innvendig trapp, for lav høyde og for stor avstand mellom spiler.

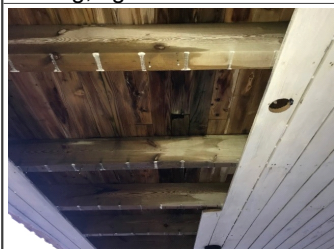


Rekkverk for innvendig trapp har mangler, for lav høyde og for stor avstand mellom spiler.

Balkonger, terrasser ol.

Betongplattning på terreng ved inngangsparti ca 20 m². Utgang fra soverom og stue 1. etasje til balkong av tre ca. 18 m². Det er betydelig skade på balkong - må utbedres.

Påstartet etablering av adkomst til tak på tilliggende garasje - midlertidig avstengt. Tak på tilliggende garasje har kun papp tekking, og ikke rekkverk.



Skade på balkong - må skiftes.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Enkeltløpet elementpipe med heldekkende beslag over tak.

Elementpipen er renoveret i senere år ved at det ble trukket nytt røykrør av syrefast stål inn i pipen.

Betydelig oppsprekking i puss, ved befaringen var det ikke registrert lekkasje ved pipe, men hvor det har vært lekkasje tidligere.



Pipe loft, betydelig oppsprekking i puss.

Kjøkkeninnredning

Laminat innredning med lyse slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt beslag med dobbel oppvaskkum. Integreert hvitevarer. Moderne innredning av god kvalitet og utrustning.



Kjøkken i 2. etasje.

Innredning og garnityr for våtrom

Baderom underetasje med baderomspanel på vegger, keramiske fliser på gulv, takess plater med integrert spotter i himling. Dusjkabinett, veggmontert wc, servant i benk, benk med vask og skuffer, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder 300 liter. Vifte i tak

Bad i 1.etasje med baderomspanel på vegger, keramiske fliser på gulv, takess plater med integrerte spotter i himling. Veggmontert wc, servant i benk, speilskap, dusjkabinett, badekar, høyskap. Vifte i tak.

Moderne baderom av god kvalitet, utrustning og håndverksmessig utførelse.

Det bemerkes at baderom ikke har vært benyttet de siste månedene.



Bad underetasje.



Bad underetasje.

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Bunnledning av plast 110mm.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Innvendige avløp av plast. Innvendige vannledninger rør i rør.

Utført, ifølge tidligere eier:

Alle innvendige vann-, avløpsrør og sluker i gulv er skiftet på grunn av at det er erstattet råteskadete materialer etter vannlekkasjer på badet i 1.etasje og kjøkken, samt ominnredning av bad og kjøkken i 1.etasje, og bygging av nytt bad/vaskerom i underetasje. Innvendige vannledninger er Sanipex rør i rør system med fordelingsentral i underetasje. Disse arbeidene var en betydelig påkostning.

Varme, generelt

Montert peisovn, fast brensel og vedovn. Montert 2 stk. varmpumper. Varmekabler i gulv våtrom.

Peisovn med kleberstein montert i stue 1.etasje. 2 varmpumper er montert - en i 1.etg. og en i u.etg. Nye varmekabler er lagt i gulvene på badene, senere år.

Luftbehandling, generelt

Naturlig ventilasjon via ventiler, dører og vinduer. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Elkraft, generelt

Relativt nytt moderne el. anlegg. El. skap med automatsikringer.

Påkostninger i senere år, ifølge tidligere eier:

Hele det elektriske anlegget er skiftet ut og erstattet med skjult anlegg med alle stikk kontakter med jording, og nytt sikringsskap med totalt 25 strømkurser og jordfeil-/overspenningsvern montert.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.



Spesielt i stue 2. etasje er det mye stikk og lyspunkter.

Belysningsutstyr

Normalt utstyrt med stikk og lyspunkter - mange punkter i stue. Himlingene i alle rom i 1.etg. og u.etg. er skiftet i senere år, og det er montert innfelte LED spotter med himling.

Utført i senere år ifølge tidligere eier: Himlingene i aller rom i 1.etg. og i de fleste rom i u.etg. er skiftet og har himlinger med integrerte spotter med dimbar LED belysning.

Brannalarm

Det er montert røykvarslere i flere rom.

Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger montert.

Annet

Det har vært tilknytting til Altibox, ukjent status.

Garasje - tilbygd

Bygningsdata

Byggeår: 1983

Kommentar

Standard: Bygning fundamentert med betong til faste masser. Gulv, vegger og himling av betong. Labankport, trevinduer med isolerglass.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	28	25		25	
Sum bygning:	28	25	0	25	

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

Kommentar areal

Brukt som lagerrom

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje - tilbygd

Bygning, generelt

Tilliggende garasje har dårlig tilstand - må utbedres.



Tilliggende garasje har dårlig tilstand.



Tilliggende garasje har dårlig tilstand.

Garasje - frittstående

Bygningsdata



Byggeår: 2009

Kommentar

Standard: Bygning er fundamentert med betong ringmur til faste masser. betonggulv, vegger og bindingsverk, usikkert om isolert, utvendig og innvendig panel. Saltak av tre, tekket med Planja. Elektrisk leddehisport av tre. Generelt varierende utførelse på utført arbeid.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	48	41		41	Avdelt rom antatt isolert, dels isolering i resterende bygning.
Sum bygning:	48	41	0	41	

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

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje - frittstående

Bygning, generelt

Frittliggende garasje har relativt god tilstand.



Frittstående garasje har generelt god tilstand.



Frittstående garasje har generelt god tilstand.

Beregninger

Årlige kostnader

Normale kostnader. Ikke innhentet

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
El anlegg og kjøkken	Kr.	300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje - tilbygd

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi – Garasje - tilbygd	Kr.	120 000

Garasje - frittstående

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi – Garasje - frittstående	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 720 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	5 070 000
--	------------	------------------

BODØ, 05.03.2020



Takst - og eiendomsøkonom Tommy Henriksen
Telefon: 900 98 180



Feiertjenesten

TILSYN I BOLIGER

Eier/bruker				
Adresse: SPONGA 19			G.nr.: 14	B.nr.: 529
Skorstein:				
Type: ELEMENT	Dimensjon:	Sotluke: KJELLER	Feieluke:	Reh: STÅL
Ildsted		Plassering:	Type slukkemiddel / røykvarsler:	
Type: SOTUL		STUE	Håndslukkingsapparat: 2P 1S	
Type: VEDOVN		KJELLER	Husbrannslange:	
Type:			Røykvarsler: 4	Serie:
Type:				
Type:				
Oljetank				
Type:	Vol:	År:	Lagring av:	Plassering:

Anmerkning på enhet

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Røykvarsler defekt | <input type="checkbox"/> 4 Fritekst | <input type="checkbox"/> 7 Bygningmessige endringer krever søknad |
| <input type="checkbox"/> 2 Slokkeutstyr ikke kontrollert | <input type="checkbox"/> 5 Rømningsveier | <input type="checkbox"/> 8 Ulovlig oppbevaring av brannfarlig vare |
| <input type="checkbox"/> 3 Slokkeutstyr mangler | <input type="checkbox"/> 6 Slokkeutstyr defekt | <input type="checkbox"/> 9 Røykvarsler mangler |

Avvik på ildsted

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> 10 Asbestpakninger | <input type="checkbox"/> 16 Beskyttelse strålevarm | <input type="checkbox"/> 22 Feil montering |
| <input type="checkbox"/> 11 Feil på brannmur | <input type="checkbox"/> 17 Feil røykrørsinnføring | <input type="checkbox"/> 23 Forbrenningsluft |
| <input type="checkbox"/> 12 Oljeledning | <input type="checkbox"/> 18 Fyrrom må ryddes | <input type="checkbox"/> 24 Ildsted defekt |
| <input type="checkbox"/> 13 Kjele og brenner harmonerer ikke | <input type="checkbox"/> 19 Plate på gulv | <input type="checkbox"/> 25 Montert for nært brennbar materiale |
| <input type="checkbox"/> 14 Røykrør stikker inn i skorstein | <input type="checkbox"/> 20 Selvslukker på fyrromsdør | <input type="checkbox"/> 26 Service/vedlikehold |
| <input type="checkbox"/> 15 Sideplater sprukket | <input type="checkbox"/> 21 Spjeld defekt | <input type="checkbox"/> 27 Tilfredsstiller ikke branncelle krav |

Avvik på skorstein

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 28 Adkomst feierluke | <input type="checkbox"/> 34 Adkomst på tak | <input type="checkbox"/> 40 Adkomst til sotluke |
| <input type="checkbox"/> 29 Brennbar materiale for nær sotluke | <input type="checkbox"/> 35 Feil ved lufting | <input type="checkbox"/> 41 Brennbar materiale for nær feieluke |
| <input type="checkbox"/> 30 Fundament | <input type="checkbox"/> 36 Feieluke defekt | <input type="checkbox"/> 42 Feieluke mangler ved innsnevring |
| <input type="checkbox"/> 31 Sotluke defekt | <input type="checkbox"/> 37 Feil på røykrørsinnføring | <input type="checkbox"/> 43 Avstand til brennbar materiale fra skorstein |
| <input type="checkbox"/> 32 Utvendig skade | <input type="checkbox"/> 38 Inneledd skorstein | <input type="checkbox"/> 44 Skorstein ikke dim. for ildsted/fyringsanlegg |
| <input type="checkbox"/> 33 Sprekker/setningsskader | <input type="checkbox"/> 39 Innvendig skade | |

Ovennevnte anmerkning/avvik er forhold avdekt under dette års tilsyn

Anmerkning/Avvik kommentar:

Frist for tilbakemelding av avvik er **en måned**. Dersom ikke fristen overholdes kan brannsjefen fatte vedtak om å forby bruken av fyringsanlegget. J.fr. Lov om vern mot brann, eksplosjon m.v. §37.

For feiertjenesten Arve Kjørhaug Dato 2.7.2019
 For huseier Larsen Tuber