



RAPPORTANSVARLIG:
BYGGTAKST NORD AS
Byggtakst Nord AS
Stakkevollveien 15, 9010 TROMSØ
Tlf: 77662920
Faks: 77662929
E-post: firmapost@byggta^kst.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	Skulsfjordvegen 8A, 9103 SKULSFJORD
Matrikelnr.	Gnr. 85 Bnr. 83
Kommune	TROMSØ
Hjemmelshaver(e)	HANSEN SVEIN HUGO
Dato for befaring	15.08.2011

Bruksareal:	257 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	230 m²
Tomteareal:	715,0 m²
Normal markedsverdi:	kr 4 550 000
Anbefalt låneverdi:	kr 3 900 000

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Skulsfjordvegen 8A		Gnr. 85	Bnr. 83	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 9103	Poststed SKULSFJORD	Kommune TROMSØ		Område/bydel Belvika, Kvaløya.		
Rekvirent Svein Hugo Hansen						
Hjemmelshaver(e) HANSEN SVEIN HUGO						
Tilstede/opplysninger gitt av Svein Hugo Hansen				Besiktigelsesdato 15.08.2011		

Premisser - Generelle opplysninger

Det er opplyst at denne takst skal brukes ved salg.

Verditaksten er utført i hht. NITO's statutter. Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. På befaringsdagen var boligen ikke innflyttet. I taksten er ikke medtatt innbo som ikke er fastmontert.

Det gjøres oppmerksom på at det i verditakster ikke angis tekniske mangler, vedlikeholdsmangler eller kostnader ved fornyelser og oppgraderinger.

Verditakst er ikke en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Kunden/rekvirenten plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Det forutsettes at bygninger har offentlig godkjenning.

Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra Infoland og er ikke kontrollert opp mot kommunale kart. Grensemerker er heller ikke besiktiget.

Takster eldre enn 6 mnd. bør oppdateres.

Sammendrag

Nybygd, moderne enebolig og frittstående garasje på eiendomstomt i Belvika på Kvaløya. Boligen er ikke innflyttet og er over 3 plan med adkomst via sokkel. Den fremstår med praktiske og tidsriktige løsninger, samt god bokvalitet. Noen mindre arbeider gjestår.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger østvendt i Belvika på Kvaløya, ca. 25 km fra Tromsø sentrum.

Ca. 10 km til Kvaløysletta med skoler, barnehager og foretninger.

Området er landlig og med umiddelbar nærhet til sjøen og fjellet.

Maritimt miljø og fin utsikt til sjøen med brygger, naust, småbåthavn og fergeleie.

Barnevennlig område.

Reguleringsmessige forhold

Området er uregulert og er i dag bebygd med noen boliger og hytter.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesters navn
715,0	Eiet			

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomt i landlige omgivelser, skrånende mot øst og maskinplanert med asfaltert adkomst og oppstillingsplass foran garasjen. På tomten er det bygd enebolig og garasje. Vann fra felles brønn og avløp til egen septik.

Terrengforhold

Det er markert terrengfall fra grunnmur.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A Enebolig	2011	
B Garasje	2011	
Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringselskap	Polisenummer	Type forsikring
Sparebank 1	8879235/4	Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betongfundamenter på utsprengt fjell.

Grunnmur av 300 mm Bewi.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk (200 mm + krysslektret 50 mm), utvendig kledd med overflatebehandlet trepanel.

Etasjeskille som isolert (250 mm) trebjelkelag.

Dører og vinduer

Hvitmalte, formpressede innedører, noen med glass og isolerte ytterdører med sidefelt.

Vinduer med 3-lags energi og utenpåliggende sprosser.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med tresperrer og takopplett, isolert med 400 mm mineralull, tekket med Dekra.

Piper, ildsteder og oppvarming

Varmepumpe type luft til vann. Vannbåret varme i plan 0, 1 og bad plan 2.

Pipe kledd med skiferstein og klargjort for montering av ildsted.

Bad og vaskerom

Bad plan 2 innredet med dusjhjørne med glassvegger og veggmontert klosett. Mekanisk avtrekksvifte.

Bad plan 1 innredet med dusjhjørne med glassvegger, veggmontert klosett og og servant i laminat innredning. Balansert ventilasjon.

Vaskerom plan 1 innredet med stålvaske i innredning med benkeskap. Ventilasjonsagregat for plan 1 og 2. Uttak for vaskemaskin.

Bad plan 0 innredet med dusjhjørne med glassvegger, veggmontert klosett og servant i laminat innredning. Uttak for vaskemaskin.

Klosettrom plan 0 innredet med klosett og servant.

Teknisk rom plan 0 med 150 l bereder til gulvvarme og 200 l bereder til varmvann. Trykkvannspumpe montert. Slange ført fra boligen til sjøen for mulig fremtidig tilkopling.

Kjøkken

Plan 1 med laminat kjøkkeninnredning med hvite overflater. Ventilator og skaplass. Benkeplate i granitt, nedfelt vaskebeslag, integrert komfyr og induksjonstopp.

Plan 0 med 2 hybler, hybel nr. 1 innredet med kjøkkenbenk, innfelt komfyr og kjøleskap. Ventilator og overskap. Hybel nr. 2 klargjort for kjøkkenmontering.

Innvendige overflater

Gulv med flis, parkett og laminat.

Vegger med ferdigmalte BMF plater og flis.

Himling med malte plater.

Elektrisk anlegg

Skjult elektrisk anlegg med el-skap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.

Underskap til plan 0, uten separat måler.

Led-lys montert i vinduskarmer. Innfelte spotbelysning, LED og halogen.

VVS-installasjoner

Boligen har 4 klosett, 4 servanter, 3 dusjhjørner og 1 stålvaske. 1 stk. 200 l vv - bereder.

Balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Varmepumpe luft/vann.

Annet

Innetrapp i malt furu med laserte trinn.

Utvendige støttemurer foran soveromsvinduer med skråtak.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Kun mindre monteringsarbeider.

Generelt om andre bygg

Frittstående garasje med hems: Areal 27 m²(BRA). Gulv av betong. Vegger med 200 mm plasstøpt betong. Saltakkonstruksjon tekket med Decra. Leddport og dør montert.

Arealer m.m.

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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
2	67	63	63	0
1	97	87	87	0
0	91	80	80	0
Sum bygning	255	230	230	0

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
2	3 soverom, TV-stue, bad og trapperom	
1	Stue, kjøkken, TV-stue, gang, bad og vaskerom.	
0	2 hybler med kjøkkenkrok og soverom, bad, teknisk rom, klosettrom og hall.	

Bygg B: Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	29	27	0	27
Sum bygning	29	27	0	27

Bygg B: Garasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1		Garasje

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	284	257	230	27

Kommentarer til arealberegningen

Bygningene er dels målt med laser og dels med målebånd.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er i henhold til dagens krav.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det foreligger ingen opplysninger om borett.

Konsesjon:

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Forkjøpsrett:

Det er ikke opplyst om forkjøpsrett.

Heftelser:

Ubekreftet utskrift av nyere grunnbok er vedlagt taksten. Det er ingen heftelser av "ikke-økonomisk art" i grunnboken som har innvirkning på eiendommens verdi.

Finansinstitusjon og evt. kjøper må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboken og eiendommens reguleringsforhold.

Servitutter:

Det vises til servitutter i grunnboken som følger vedlagt.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Eiendommen brukes av eier og egenleie er ikke beregnet.
Hybler i boligen var ikke utleid.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 3 970 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	0 %	kr 0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 3 970 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 150 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	0 %	kr 0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 150 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 4 120 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 750 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 4 870 000



Markedsanalyse

Nybygd enebolig på eiendomstomt, beliggende i landlige omgivelser i Bellvika, ca. 25 km fra Tromsø sentrum. Flott område med utsikt, lett adkomst som normalt vil gjøre eiendommen svært interessant i dagens boligmarked.

Med bakgrunn i rapportens opplysninger, eiendommens anvendelse, tilstand og beliggenhet ansetter vi en normal markedsverdi som angitt.

Verdikonklusjon

**Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:**

Dagens normale salgsverdi: kr 4 550 000

Anbefalt låneverdi: kr 3 900 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Tromsø den 01.09.2011

Byggtakst Nord AS

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Forsikringspolise og tegninger.

Vedlagt:

Grunnbokutskrift, datert 29.06.2011.