

# Verditakst

📍 Skjoldehamnveien 1413 og 1411, 8484  
RISØYHAMN

📖 ANDØY kommune

# Gnr. 13, Bnr. 76

## Markedsverdi

### 2 200 000

Areal (BRA): Uthus 57 m<sup>2</sup>, Uthus 42 m<sup>2</sup>, Enebolig 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2022

Rapportdato: 27.10.2022

Oppdragsnr: 10239-1092

Referansenummer: RR1419

Autorisert foretak: Ingeniør Jarle Bergheim



Gyldig rapport  
27.10.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Ingeniør Jarle Bergheim

Jarle Bergheim  
Uavhengig Takstmann  
27.10.2022 | ANDENES

### Ingeniør Jarle Bergheim

Postboks 185  
76 14 23 12

### Rapportansvarlig

Jarle Bergheim  
Uavhengig Takstmann  
jarle.bergheim@hotmail.com  
906 42 312

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

192 m<sup>2</sup>/154 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Gang, 2 Trapperom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod, Teknisk rom, 7 Soverom, Wc, Bad

*Andre bygg:* Uthus, Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 99 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 2 200 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

Kr. 3 200 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 200 000

## Konklusjon markedsverdi

2 200 000

## Markedsvurdering

Boligprisene i Skjoldehamn er i stor grad avhengig av hva som skjer på stedet. Denne boligen med uthus er på en måte integrert i turistanlegget i Skjoldehamn med brygga som har leiligheter og separate rom og servicerom, kaia, bygninger under oppføring og flytebrygga. Alt beregnet på turistfiskere.

Boligen kan imidlertid omsettes separat som bolig eller fritidseiendom, eller selges samlet som del av turistanlegget. Brannteknisk er den i dag beregnet som bolig.

Skjoldehamn er i løpet av de siste årene blitt et populært fritidsområde for folk fra stort sett hele Vesterålen. Mange landbrukseiendommer og boliger er solgt som fritidseiendommer. Gode muligheter for turer både til lands og til vanns.

Skjoldehamn ligger midt i skipsleia mellom Lofoten og Vesterålen/Sør Troms og det er fine muligheter for turer i skog og mark, både sommer og vinter.

I disse dager pågår utbygging av base for utskyting av satellitter sør for Nordmela og det store landbaserte lakseoppdrettet på Kvalnes er kommet i produksjon etter vel 3 års byggetid. Disse anleggene vil om et par år kunne sysselsette flere 100-talls nye medarbeidere. Disse nye aktivitetene kan også skape ny aktivitet i dette området av kommunen.

Uthusene på tomta er renoverert og kan i dag brukes til i hovedsak lagerformål.

Markedsprisene i fremtiden forventes å bli stabile eller stige noe.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring , beregnet av takstmannen	Kr.	15 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt ( ikke vann og avløp)	Kr.	6 000
Renovasjon	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>47 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Markplattinger/terrasser og ny rømmingsvei. Dagens tekniske verdi	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 200 000**

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	57	0	57		
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>57</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

Uthus					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	15	0	15		
Etasje	27	0	27		
<b>Sum</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	79	76	3	Entré , Gang , Trapperom , Spisestue , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	Spiskammers
Kjeller	35	0	35		Bod , Teknisk rom
2. Etasje	78	78	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7, Wc , Bad	
<b>Sum</b>	<b>192</b>	<b>154</b>	<b>38</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
05.8.2022	Jarle Bergheim	Takstmann
	Asgeir Andreassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	13	76		0	3082.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skjoldehamnveien 1413 og 1411

### Hjemmelshaver

Andreassen Asgeir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger i det gamle handelsstedet Skjoldehamn, ca. 25 km. fra Risøyhamn, på sørøst siden av Andøya. Nær eiendommen er et turistanlegg med kai.

Molo er bygget sør for kaia med tanke på å etablere småbåthavn med flytebrygger.

Skjoldehamn er et populært fritidsområde for folk fra Andenes og resten av Vesterålen.

### Adkomstvei

Fylkesvei går forbi eiendommen.

Skjoldehamn har i prinsipp ingen offentlige tilbud. Nærmeste tettsted er Risøyhamn med hurtigruteanløp.

### Tilknytning vann

Privat

### Tilknytning avløp

Privat

### Regulering

Ja

### Om tomten

Flat tomt, opparbeidet med plen som er godt vedlikeholdt. Eiendommen er delt gjennom adkomstvei frem til brygge og kai.

### Kommuneplan

Ja, kommuneplanens arealdel

### Konsesjonsplikt

Nei

### Bebyggelsen

Frittliggende enebolig som brukes til utleie og 2 frittliggende uthus.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2021	Skal normalt være 100% av markedsverdi ved utleie.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	2008

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				15 000

### Kommentar

Normal premie beregnet av takstmannen

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Byggeår**  
1920

**Kommentar**  
Byggeår antatt

**Standard**  
Skiftet bordkle og malt takplatene.

**Vedlikehold**  
Godt vedlikehold i forhold til bruk

### Beskrivelse

Støpt grunnmur. Gamle vinduer er pusset opp. Enkle glass i koblet ramme. Gammelt bordkle er malt. Saltak med aluminiumsplater på taket. 2 rom og loft med gamle dører som er oppusset. Råteskader i gulvet er delvis fjernet og kledd igjen med nyere type gulvbord. Bygningen er ikke isolert. Det er heller ikke undertak. Ikke innlagt strøm eller vann.

## Uthus



**Byggeår**  
1920

**Kommentar**  
Byggeår er antatt

**Standard**  
Renovert gamle vinduer. Malt

**Vedlikehold**  
Tidligere kontorbygg. I dag bare uthus

### Beskrivelse

Støpt grunnmur / punktfundament. Råteskader på bindingsverk er skiftet. Nytt bordkle på hele huset med 2 nye labankdører. Saltak, tekket med gamle metallplater og bølgeblekkplater som er malte. Ikke undertak. Gulv er delvis fjernet. Lufting under gulvene. Brukes som vedlager og boder. Bygningen er ikke isolert og har heller ikke innvendig kledning.

## Enebolig



### Byggeår

1910

### Kommentar

#### Standard

Renovert til god standard i forhold til byggeår. Tilleggsisolert med skifte av bordkle, vinduer og ytterdører. Oppusset innvendig

#### Vedlikehold

Godt vedlikehold

### Bygningsstruktur

Bygget på støpt grunnmur med sparestein. Delvis kjeller. Opprinnelig bygget i tømmer og bindingsverk. Saltak , tekket med aluminiumsplater .

### Utvendige forhold

Boligen er renoveret i løpet av de siste 15 årene. Den største renoveringen og oppussingen er gjort de siste 8-10 årene. Hele boligen er etterisolert ca. 7,5 cm. med skifte av alt bordkle . Alle vinduer og ytterdører er skiftet. Malte furu karmen og isolerglass. I tillegg er det også foretatt tilleggsisolering innvendig.

Pipe er renoveret og pusset. Heldekkende pipebeslag og takrenner.

Det er bygget ny markplattning/terrasse i løpet av de 2-3 siste årene med ny rømmingsvei fra 2. etg.

Utvendige vann og avløpsrør fungerer tilfredsstillende.

### Innvendige forhold

Innvendig er det bygget 2 nye bad , montert ny kjøkkeninnredning og alle rom er pusset opp. Vinylbelegg på bad , vaskerom og kjøkken. Alle belegg av prosjektkvalitet. Lakket furu sekelgulv i begge stuer , montert ca. 2005.

I 2. etg. på soverom og i gang er gamle malte gulvbord.

Vegger er oppusset med forskjellige materialer. Tynnpanel ( asiatplater ) i inngang. Malt brystningspanel , malt tapet/glassfiber , malte plater og malerpapp. Baderomsplater på bad og vaskerom.

Himlinger med malt faspanel , både nytt og gammelt. Malte plater og malerpapp.

Generelt nye furu speildører i 1. etg. Gamle furu speildører i 2. etg. er pusset opp. Malt original loftstrapp som mangler litt rekkverk.

Garderobeskap/plass på stort sett alle soverom.

Hovedoppvarming er luft til luft varmepumpe. Gamle fyringsovner i begge stuer. Pipe er renoveret. Ovn og pipe er godkjent. Også mulighet for vanlig elektrisk oppvarming.

Elektrisk anlegg er montert i perioden 2012- 2014.

### Tekniske installasjoner

Ingen tekniske installasjoner utenom hva som er beskrevet.

### Spesialrom

1 toalettrom med servant.

### Kjøkken

Ny moderne kjøkkeninnredning med oppvaskmaskin , komfyr , ventilator og 2 kjøleskap.

### Våtrom

Begge badene er forskriftsmessig i forhold til "våte rom". Begge bad har tette dusjkabinett , WC og servant. Baderomsinnredninger med benker , skap og speil

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Flere tilbygg til forskjellige tidspunkt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	05.08.2022		Innhentet	0	Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

### Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/)

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstreporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder



uthus 1



uthus 2



stue



spisestue



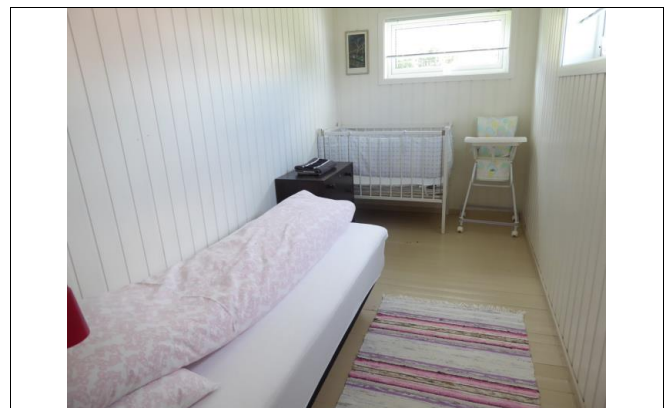
kjøkken



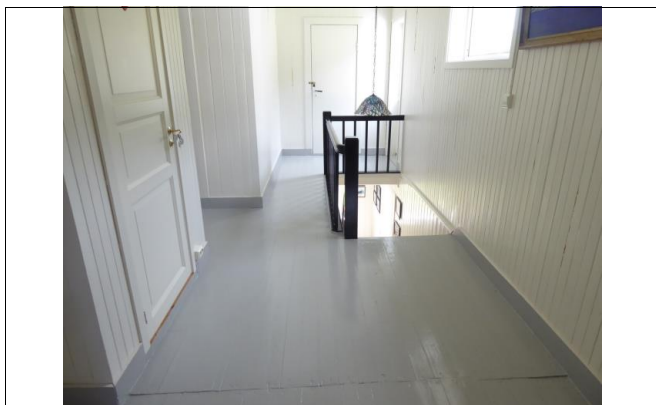
bad/vaskerom 1. etg.



bad 2. etg.



1 av 7 soverom



gang/trapperom



utsikt fra bakkeplan