

Verditakst - fast eiendom

**Holmboevegen 8E**

9010 TROMSØ
Gnr. 123 Bnr. 158
Tromsø kommune

Benevnelse

Enebolig
Garasje
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA

172 m²
21 m²

Markedsverdi

Kr. 8 000 000

Tomteareal

417 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 474 077
Befaringsdato 25.09.2018
Rapportdato 26.09.2018

Rapportansvarlig Bohavet As
Takstingeniør: Kurt A. Sørensen
Grønnegata 28, 9008 TROMSØ
Tlf.: 94879517
E-post: kurt@bohavet.no



BOHAVET
EIENDOMSTAKSERING

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Holmboevegen 8E	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	9010 TROMSØ	123	158			
Område/bydel	Tromsø øst, midtre del					
Kommune	Tromsø					
Rekvirent	Total Prosjekt AS					
Hjemmelshaver(e)	Total Prosjekt AS					
Befaringsdato	25.09.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Kun takstmann					

Premisser - generelle opplysninger

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas en overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport eller Tilstandsrapport som, har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang. I de tilfellene foretas det fuktsøk og fuktmålinger, og bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader, og konsekvensene av tilstanden synliggjøres. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO- takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Egenerklæring er et viktig dokument som må kontrolleres grundig før avhending/kjøp finner sted.

Boligen er befart ut fra ovenstående begrensninger og forbehold. Det spesifiseres at det er NITOs kvalitetssystem med «Instruks for utfylling av takstskjema – fast eiendom» av 20.09.06, som danner grunnlaget for befaringen. Ut fra denne instruksjonen framgår det at den bygningsmessige beskrivelsen er generell. Befaringen er visuell og uten nærmere kontroll eller nærmere tilstandsvurdering. Dette betyr at taksten i mange tilfeller ikke vil fange opp skader eller andre negative avvik. Vi utfører ikke befaringen ut fra hvordan forsikringsselskapet eventuelt oppfatter reglene, og det vil derfor være forsikringsselskapet sin hele og fulle risiko om selskapet tilbyr eierskifteforsikring på taktobjektet basert på opplysningene i en vanlig verditakst. Om det er forhold som selskapet mener burde vært oppdaget/og beskrevet, så må selskapet selv besiktige boligen før dere tilbyr forsikring, eventuelt kreve en boligsalgsrapport eller tilstandsrapport som grunnlag for forsikringen (som er en mer utfyllende rapport).

Sammendrag

Nybygd enebolig med frittliggende garasje. Beliggende på østsiden av Tromsøya mellom sentrum og Uitø/UNN, på nedsiden av Dramsvegen. Boligen fremstår med normal god standard og med fin utsikt.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Boligområde på østsiden av Tromsøya mellom sentrum og Uitø/UNN. Bebygget med rekkehus og frittliggende boligeiendommer. Gangavstand til servicetilbud nede på/mot Stakkevollvegen. Ca. 15 min gange til sentrum. Kort veg til busstopp.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av tre gjeldende planer:

Kommuneplan Navn:Kommuneplanens arealdel 2017-2026 PlanID:0142 Status:Endelig vedtatt arealplan Dato for ikrafttredelse:29.3.2017 Formål:

Boligbebyggelse.

Kommunedelplan Navn:Kommunedelplan stakkevollvegen PlanID:0229 Status:Gjeldende plan Dato for ikrafttredelse:26.5.2010 Plantype:Kommunedelplan.

Reguleringsplan på grunnen Navn:Dramsvegen 83 PlanID:1096 Status:Endelig vedtatt arealplan Dato for ikrafttredelse:31.05.1989 Plantype:Eldre reguleringsplan Formål: Boliger.

Eiendommens tomt

Tomteareal	417,2 m ²	Type tomt		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesteres navn

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

Skrånende terrassert tomt fallende mot øst. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Bilplass i garasje. Asfaltert adkomst til garasje. Gruset på gårds plass foran bolig, trapp i tre opp til inngang bolig. Adkomst fra antatt felles privat veg.

Terrengforhold

Fall i terreng i forhold til grunnmur er ikke vurdert.

Ideelt/anbefalt motfall bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	2018	
Garasje		

Likningsverdi (år)		
Kjøpsår	2012	
Forsikringselskap		Type forsikring
		Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt betongfundamenter. Grunnmur av isolerte lettklinkerblokker, innvendig utlektet og isolert med 5 cm mineralull.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger i bindingsverk isolert 20 + 5 cm min.ull. Utvendig panelkledning.
Etasjeskiller av isolerte I-tre bjelker.

Dører og vinduer

Vinduer av 3-lags energiglass. Innvendige glatte hvite dører, glatte lyddører fra entre/vindfang. Verandadør m/glassfelt. Fabrikk malt glatt ytterdør med sidefelt.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakform, I-tre sperrer. Isolert i skråtak. Tekket med 2 lags papptekke, type listetekking. renner og nedløp i stål.
Taket er besiktiget fra bakken.

Piper, ildsteder og oppvarming

Elektrisitet til oppvarming.
Gulvvarme på flislagte gulv.
Vedfyring i stue/kjøkken, stålpiper.

Bad og vaskerom

Plan 3: Bad/dusj/wc: 1 wc m/vegghengt cisterne, 1 badekar, 1 dusjhjørne, 1 servant m/servantskap + speil. Komplette flislagt. Mekanisk Avtrekk over himling.
Plan 2: Wc-rom: 1 wc m/vegghengt cisterne, 1 servant m/servantskap og speilskap. Flislagt gulv m/sokkelflis, malte flater på vegg. Mekanisk avtrekk over himling.
Plan 1: Dusj/wc/vaskerom: 1 dusjhjørne, 1 servant m/servantskap og speilskap, 1 wc m/vegghengt cisterne. Opplegg til vaskemaskin. Komplette flislagt. Mekanisk Avtrekk over himling.
Plan 1: Dusj/wc/vaskerom: 1 dusjkabinett, 1 servant m/servantskap og speilskap, 1 wc m/vegghengt cisterne. Opplegg til vaskemaskin. Komplette flislagt. Mekanisk Avtrekk over himling.
Plan 1: Dusj/wc: 1 dusjhjørne, 1 servant m/servantskap og speilskap, 1 wc m/vegghengt cisterne. Komplette flislagt. Mekanisk Avtrekk over himling.
Plan 1: Vaskerom: 300 ltr bereder, trykktank, opplegg til vaskemaskin, balansert ventilasjonsanlegg. Flislagt gulv m/sokkelflis, malte flater på vegg. Mekanisk avtrekk over himling.

Kjøkken

Innredning med mørke glatte fronter, overskap med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat. Ventilator. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Innvendige overflater

Gulv: Enstavs parkett, fliser.
Vegg: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automater, skjult anlegg.
Montert downlights.

VVS-installasjoner

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, 300 ltr bereder med trykktank, montert på vaskerom.
Rør i rør system.

Annet

Opplysninger i henhold til leveransebeskrivelse datert 17.09.2018.

Generelt om andre bygg

Bygg B: Frittliggende garasje med bod i bakkant. Støpt gulv. Vegger av lettklinkerblokk, saltak tekket med papp. leddport i metall med åpner. Garasjeplass 15 m², bod i bakkant på 5 m².

Verditakst - fast eiendom

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Plan 3	43	40	40	0	Løftstue m/trapp, soverom, dusj/bad/wc.	
Plan 2	82	69	69	0	Stue/kjøkken m/trapp, soverom, wc-rom.	
Plan 1	80	63	63	0	Vindfang/entre, soverom, dusj/wc/vaskerom, soverom, dusj/wc/vaskerom, gang m/trapp, vaskerom, dusj/wc.	
Sum	205	172	172	0		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Plan 1	25	21	0	21		Garasje.
Sum	25	21	0	21		

Sum alle bygninger	230	193	172	21		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt på stedet med laser. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015. Er lagt til grunn.

Kommentarer til planløsningen

Veranda mot sør på 7,5 m², utgang fra stue.
Overbygd inngangsparti.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Det er ikke opplyst om borett.

Sameie

Nei.

Heftelser

Kontrolleres ikke av takstmann.

Verditakst - fast eiendom

Servitutter

Andel i realsameie:

2011/1002819-2/200 01.12.2011 ENDRING AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 170 IDEELL: 1/6
2014/30836-3/200 13.01.2014 ENDRING AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 161 IDEELL: 1/7
2014/30836-5/200 13.01.2014 ENDRING AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 170 IDEELL: 2/6
2014/30836-6/200 13.01.2014 ENDRING AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 163 IDEELL: 1/7
2000/15344-1/97 13.11.2000 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 156 Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/15344-2/97 13.11.2000 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 157 Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
2014/30836-8/200 13.01.2014 JORDSKIFTE Sak 1900-2012-0049 Marceliesminne GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/30836-10/200 13.01.2014 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1902 GNR: 123 BNR: 163 Bestemmelse om opparbeidelse og vedlikehold Sak 1900-2012-0049 Marceliesminne GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.09.2018 13:42 – Sist oppdatert 25.09.2018 13:40

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Mulighet for hybelutleie.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 969 563
	Verdireduksjon	1% - Kr.	59 696
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	5 909 867
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	320 000
	Verdireduksjon	1% - Kr.	3 200
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	316 800
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	6 226 667
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	1 774 768
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	8 001 000

Markedsanalyse

Ny enebolig med garasje, beliggende på Tromsøya øst.

Nedenstående takstverdi gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for eiendommen på dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

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:

Markedsverdi
Kr. 8 000 000,-

Sted og dato

Tromsø, 26.09.2018



Kurt A. Sørensen

Svein J. Guttormsen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Innhentet EDR print av servitutter, eiendom og hjemmel.

Verditakst - fast eiendom

Vedlagt

Ingen.