

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 61: Bnr 312 (snr: 2)**
Kommune: **1903 HARSTAD KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Hålogalandsgate 38, 9405 HARSTAD**



BRUKSAREAL (BRA): **61 m²** AREAL, P-ROM: **61 m²**

Leilighet:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 100 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 800 000

Utskriftsdato: 02.07.2019

Oppdragsnr. 1712

Dato befaring: 26.06.2019

Referansenr. ea76880

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14 122
Organisasjonsnr: 912 110 625

Sertifisert takstmann:

Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14 122
E-post: vegar@pbv.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/ea76880>

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

Leiligheten er taksert slik den framstår i dag. Det er ikke undersøkt om den avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle ombygninger, påbygg er meldt/søkt til Kommunen, der dette er påkrevd, dersom ikke annet er opplyst i taksten. Det elektriske anlegget er ikke testet/vurdert. Det anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanse. Arealer BTA, BRA, P-rom og S-rom er målt på stedet. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert og i bruk. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkeplan. En takst vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt i taksten. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i Kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 100 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 800 000

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Leiligheten anses som attraktiv i dagens boligmarked i Harstad. Naboleiligheten er nylig omsatt for kr 2 050 000,-, den er direkte sammenlignbar.
Eiendommen ligger sentralt til i Harstad by, gangavstand til alle fasiliteter. Det er normale sol og utsiktsforhold fra eiendommen.
Leilighetsbygg med 5 leiligheter, oppført i 1974.
Leiligheten har normal boligstandard. Stedvis oppgradert i senere tid, ytterligere oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Morten Elvevoll
Takstmann:	Vegar Eskil Paulsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.06.2019. - Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14122

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Hjemmelsovergang:	2010 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 380 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt til i Harstad by, gangavstand til alle fasiliteter. Det er normale sol og utsiktsforhold fra eiendommen. Leiligheten ligger i 2. etasje i leilighetsbygg med 5 leiligheter.
Bebyggelsen:	Leilighetsbygg med 5 leiligheter, oppført i 1974.
Standard:	Leiligheten har normal boligstandard. Stedvis oppgradert i senere tid, ytterligere oppgraderinger må påregnes.
Om tomten:	Skrånende naturtomt med biloppstillingsplass til 5-6 biler i front. Leiligheten disponerer en parkeringsplass.
Adkomstvei:	Avkjøring fra Kommunal vei.
Tilknytning vann:	Kommunalt.
Tilknytning avløp:	Kommunalt.
Andre forhold:	Det er registrert en del fuktmerker i yttervegg på soverom. Det er gjort søk med fuktindikator, denne gir forhøyede verdier i disse områdene. Påkostninger må påregnes. Det var ikke strøm på leiligheten ved befaringen. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet og kontrollert, nærmere undersøkelser anbefales.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1903 HARSTAD Gnr: 61 Bnr: 312 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 83/396
Sameiets navn:	Hålogalands gate 38
Andel formue:	0
Andel fellesgjeld:	0
Hjemmelshaver:	Julian Aleksander Ågesen 1/1
Adresse:	Hålogalands gate 38

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	26.06.2019	Eier bisto befaringen og kom med opplysninger vedr. eiendommen.			
Grunnbokutskrift	02.07.2019		Innhentet	2	
Situasjonskart	02.07.2019		Innhentet	2	Ja
Energiattest	02.07.2019		Innhentet	7	Ja

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
	Byggeår: 1974 Kilde: I følge eier Anvendelse: Bolig

Kommentar	
Standard:	Normal boligstandard.
Vedlikehold:	Normalt godt vedlikeholdt, men ytterligere vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	68	61	61		
Sum bygning:	68	61	61	0	

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

Kommentar areal
I tillegg til oppgitte arealer, disponerer leiligheten egen bod i fellesarealet på 6,8 m ² , felles bod og felles vaskerom i tillegg.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, 2 soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Leilighetsbygg med 5 leiligheter, oppført i 1974. Leilighetsbygget har sentral beliggenhet i Hålogalandsgate i Harstad by.
Utvendig:	Bygningen er fundamentert på forskalt og støpt kjellermur i betong. Skillevegger mellom leilighetene også i betong. Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig utlektet liggende bordkledning. Flattakkonstruksjon med ukjent oppbygging, ikke inspirert av Takstmannen. Vinduer med malte trekarmen og 2-lags koblede glass, vinduene er fra byggeåret. 1 stk. hovedinngangsdør i malt treverk, mangler lyd og brannklasse. 1 stk. balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkong med utgang fra stuen.
Innvendig:	Kjøkken: Seksjonsinnredning med profilerte heltrefronter hvorav to med glass. Frittstående stekeovn,

	<p>kjøleskap og oppvaskmaskin. Fliser/fliseplater mellom benk og overskap. Mekanisk avtrekk. Moderne nyere kjøkkeninnredning, normale bruksmerker registrert.</p> <p>Bad: Fliser på gulv og vegg. Det er montert baderomsinnredning, badekar og toalett. Våtrom har en forventet levetid på 20-25 år. Badet er funksjonelt men i ferd med å gå ut på dato med tanke på levetidsbetraktninger. Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Endret bruk kan medføre problemer.</p> <p>Overflater: Tak: Hvit slett.</p> <p>Vegger: Malte/tapetserte bygningsplater, fliser på bad.</p> <p>Gulv: Gulvbelegg, fliser på bad.</p> <p>Overflatene er stedvis oppgradert i senere tid.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Sikringsskapet er plassert i felles gang. Skrusikringer fra byggeåret. 50 Amp. hovedsikring fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20 Amp. og 3 stk. 16 Amp. kurser. Den elektriske installasjonen er ikke vurdert av Takstmannen, på generelt grunnlag anbefales EI-kontroll av autorisert Eltakstmann.</p>

Beregninger

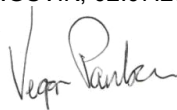
Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 1 100)	Kr.	13 200
Kommunale avgifter, stipulert (pr. mnd. Kr. 1 167)	Kr.	14 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Sum årlige kostnader	Kr.	34 200

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 840 000
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	1 310 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 310 000

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 tomtekostnad:	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	Kr.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 110 000

KONGSVIK, 02.07.2019



Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14 122