

Verditakst - fast eiendom

**Vardnesveien 90**

9372 GIBOSTAD
Gnr. 84 Bnr. 147 Fnr. 0 Snr. 0
Senja kommune

Benevnelse

Enebolig

BRA

176 m²

Markedsverdi

Kr. 800 000

Tomteareal

1 000 m²



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 546791
Vår ref. 20490
Befaringsdato 23.10.2020
Rapportdato 02.11.2020

Rapportansvarlig Byggtakst Nord AS
Stakkevollvegen 15, 9010 TROMSØ

BYGGTAKST NORD AS

www.byggtakst.no . firmapost@byggtakst.no

Verditakst - fast eiendom

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/546791>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vardnesveien 90	Gnr.	84	Bnr.	147	Fnr.	0	Snr.	0	Bolignr.	
Postnr./sted	9372 GIBOSTAD										
Område/bydel	Gibostad										
Kommune	Senja										
Rekvirent	Senja kommune v/ Byggforvaltningen										
Hjemmelshaver(e)	Senja Kommune										
Befaringsdato	23.10.2020										
Tilstede/opplysninger gitt av	Yngvar Smetana Svensen (Senja kommune) og taksingeniør Roy Markus Martinsen, Byggtakst Nord AS.										

Premisser - generelle opplysninger

Det er opplyst at dette dokument skal benyttes ved salg av eiendommen.

Vårt mandat er å fastsette en normal markedsverdi som er en samlet vurdering og en skjønnsmessig fastsatt verdi for hva man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale. Vi tar ikke hensyn til kjøpere som er villig til å betale en høyere pris på grunn av spesielle interesser.

Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket eller flytting på innbo og løsøre.

I verdifastsattelsen er det ikke medtatt løsøre som TV-tuner, TV-apparat og hvitevarer som ikke er integrert og fastbygget i innredninger. Vi anbefaler at det avklares med eier hva slags utstyr som følger med bygninger ved evt. salg.

Verditakster opplyser ikke synlige mangler og heller ikke tilstand, og må ikke forveksles med tilstandsrapporter som opplyser om byggets tekniske tilstand. Tilstandsrapport anbefales sammen med arealkontroll og verdiangivelse for eiendommer som skal selges. Verditakster gir heller ikke opplysninger som eierskifteselskaper trenger i sin risikohåndtering.

Vi har forutsatt at bygninger er oppført etter lov/forskrift og at de er godkjent. Vi kontrollerer ikke ferdiggattester ved verditaksering.

Opplysninger om tomteareal er hentet fra Infoland database. Grensemerker er ikke påvist/kontrollert.

Takster har en normal varighet på 6 mnd.

Oppdragsgiver/eier må lese nøye gjennom takstdokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom taksten har faktafeil. Byggtakst Nord AS er ikke ansvarlig for faktafeil som måtte innvirke på verdien og som oppdragsgiver/eier burde ha oppdaget ved å lese gjennom taksten.

Byggtakst Nord AS (www.byggtakst.no) ble etablert i 1997 og er et frittstående og uavhengig takserings- og rådgivende ingeniørfirma med 7 ansatte som jobber med verdi- og skadetaksering, byggekontroll, byggesøknad, klimamålinger, termografi osv. Våre takstingeniører er autoriserte i Norsk takst. 3 takstingeniører har godkjenning i TEGoVA på hhv. bolig- og næringstakster. Før vi påtar oss oppdrag, sjekker vi vår uavhengighet knyttet til oppdraget og vi følger de etiske retningslinjer for takstbransjen.

Sammendrag

Eiendommen har tomt som i store trekk er opparbeidet med adkomst og planert tomteareal.

Bygningen har overflater som viser slitasje i henhold til alder og bruk. Boligen har etterslep på vedlikehold. Vindskibeslag er løsnet og noe råteskader i vindskibord. Taktekke står for utskifting. En del nye vinduer er montert. For å få boligens etterslep lukket krever det store påkostninger.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Området ligger østvendt like nord for Gibostad sentrum. Området har fin beliggenhet med tanke på sol- og lysforhold.

Til Finnsnes by er det ca 25 km. Gangavstand til butikk, barnehage og skoler.

Gibostad har idrettslag med fotballbaner, lysløype og skytterlag.

Reguleringsmessige forhold

Område er regulert og i hovedsak bebygd med frittstående boliger.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens tomt

Tomteareal	999,7 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

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

Tomta ligger på øvre side av hovedveg og er østvendt i hellende terreng. Tomta er i hovedsak som naturtomt. Adkomst fra offentlig veg og har biloppstillingsplass med gjesteparkering. Kommuntalt vann- og avløpsnett.

Terrengforhold

Terreng er skrånende og har tilfredstillende fall fra grunnmur foruten øvre side.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig med integrert garasje	1967	

Likningsverdi (år)		
Kjøpsår		
Forsikringselskap	Ikke opplyst.	Type forsikring
		Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Det er antatt fundamentering på stabile underlagsmasser. Kjellergulv har avrettet betongpuss med antatt byggeårets krav til fuksikring og isolering. Grunnmur i murblokker som er utvendig pusset. Innvendig pusset og deler er utforet og kledd.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

4" bindingsverk som er utvendig kledd med overflatebehandlet trepanel. Etasjeskille som trebjelkelag.

Dører og vinduer

Vinduer med overflatebehandlet trekarmer og 2-lags isolerglass, energiglass og koblervinduer. Innerdører med finer. Ytterdør som isolert dør med glass. Altandører med glass.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med takstoler i tre, tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av stål

Piper, ildsteder og oppvarming

Skorstein i teglstein, ett-løps, overflatebehandlet med tilknyttet ildsted for vedfyring i stue. Varmekabler i bad. Elektrisk oppvarming.

Bad og vaskerom

Bad innredet med klosett, servant, dusjkabinett og brannslange. Vaskerom i sokkeletasjen med skyllekar og uttak for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i hvit laminat med benke- og skaplass. Ventilator som mekanisk avtrekk. 120 l vv-bederer.

Innvendige overflater

Himling: Malte plater og malte slette himlinger. Vegger: Malt tapet og malte plater. Våtromsplater i bad. Malt og pusset vegger i boder og vaskerom. Gulv: Vinylbelegg. Malt betong i boder og vaskerom.

Elektrisk anlegg

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset byggeårets beregnede forbruk for lys og varme. Det har vært elektrisitetstilsyn på denne bolig.

Annet

Altan mot vest med utgang fra stue, og altan mot øst med utgang fra trapperom/gang. Hovedinngang i sokkeletasjen.

Verditakst - fast eiendom

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Boligen har en del etterslep på vedlikehold.

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 "Takseringsbransjens 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Sokkeletasje.	94	87	41	46	Vf, entré/trapperom, mellomgang og vaskerom.	Boder.
1. etasje.	94	89	89	0	Trapperom/gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Sum	188	176	130	46		

Sum alle bygninger	188	176	130	46		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er beregnet fra plantegningskopi og innvendig stikkontrollert med lasermålinger ved befaring.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er fra byggeåret.

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 finnes ingen heftelser av "ikke-økonomisk art" i grunnboken som har innvirkning på eiendommens omsetning og verdi i negativ forstand.

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

Servitutter

Det vises til avsnitt om servitutter i grunnboken.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Det er opplyst fra kommunen at leieinntekten for boligen er kr 86 880,- pr år.

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter er opplyst å være kr 14 241,- pr.år.

Forsikringskostnader er ikke opplyst.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig med integrert garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 600 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	910 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 690 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 690 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	250 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 940 000

Markedsanalyse

Enebolig med integrert garasje som beskrevet i dette dokument. Fin beliggenhet med tanke på utsikt, lys og solgang. Gangavstand til butikk, barnehage og skoler.

Denne eiendom er slik den i store trekk er beskrevet og trenger store påkostninger. Eiendommen er prismessig sammenlignet med tilsvarende eiendommer som finnes i våre tilgjengelige databaser.

Med bakgrunn i eiendomsopplysninger, eiendommens anvendelse 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:

Markedsverdi
Kr. 800 000,-

Sted og dato

Finnsnes den 02.11.2020



Rennart G. Jakobsen Fagansvarlig



Roy M Martinsen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Egenerklæring med opplysninger om bl.a inntekter og driftsutgifter.
Tegninger datert 14.10.1965.

Vedlagt

Utskrift av ubekreftet grunnbok datert 22.10.2020.

Spesielle forhold

Oljetank av stål montert i garasjen som er på ca 1200 l. Denne type oppvarming opphørte den 01.01.2020.