

Verditakst

📍 Lærer Korbis gate 3 B , 9803 VADSØ

📖 VADSØ kommune

Gnr. 10, Bnr. 598, Snr. 11

Markedsverdi

1 600 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 66 m²



Befaringsdato: 07.04.2021

Rapportdato: 07.04.2021

Oppdragsnr: 20083-1120

Referansenummer: QD1206

Autorisert foretak: Navaren Analyse AS



Gyldig rapport
07.04.2021

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstmannen 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. Takstmannen 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 takstmannens 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 takstmenn 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.



Ingulf Niskavara
Uavhengig Takstmann
07.04.2021 | VADSØ

Navaren Analyse AS

Postboks 354
400 01 540

Rapportansvarlig

Ingulf Niskavara
Uavhengig Takstmann
ingulf.niskavara@navaren.no
900 61 262



Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

66 m²

Entré (1), Soverom (2), Bad (1), Stue (1), Kjøkken (1)

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 600 000

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, med tomteverdi

Kr. 1 700 000

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 uten fradrag

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

= 1 600 000

Markedsvurdering

Boligmarkedet i Vadsø har vært tregt i noen år. Årsaken har sannsynligvis sammenheng med regionsreformen og den usikkerheten dette har medført. Det synes nå som det er en forsiktig positiv endring i markedet igjen.

Boligen ligger i gangavstand til bysentrum, sjøen og bymarka. I umiddelbar nærhet er det park- og lekearealer for barn.

Leiligheten egner seg godt for en mindre husstand og er et godt utgangspunkt for nyetablerte.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hvistendalsgate 29 ,9800 VADSØ 65 m ² 0 2 sov	31-10-2018	1 390 000	1 300 000	237 271	1 537 271	23 650
2 Amtmannsgata 29 ,9800 VADSØ 69 m ² 1957 3 sov		1 250 000	0	380 509	380 509	23 631
3 Amtmannsgata 33 ,9800 VADSØ 69 m ² 1957 3 sov	12-06-2019	1 395 000	1 200 000	394 839	1 594 839	23 114
4 Lærer Korbis gate 5B ,9803 VADSØ 91 m ² 1963 3 sov	06-07-2017	1 550 000	1 620 000	99 546	1 719 546	18 896
5 Lærer Korbis gate 1B ,9803 VADSØ 91 m ² 1962 4 sov	26-04-2017	1 450 000	1 600 000	99 546	1 699 546	18 676
6 Lærer Korbis gate 1B ,9803 VADSØ 91 m ² 1962 3 sov	05-07-2018	1 500 000	1 520 000	77 044	1 597 044	17 550

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader Forsikringer, oppvarming vann, felles vedlikehold, etc.	Kr.	37 656
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	70 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 30 000
Fradrag for festeavgift	Kr.	-
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Hovedetasje	66	66	0	Entré , Barneværelse, Soverom hoved, Bad , Stue , Kjøkken	
Sum	66	66	0		

Kommentar

Innvendig areal(BR A) er målt med lasermåler Leica Disto D150.

Til leiligheten hører to boder på hhv 5 m² og 3,4 m².

Begge er plassert i underetasjen.

Arealet er ikke inntatt i arealoppsettet men verdien av dette er kalkulert inn i teknisk verdiberegning.

I tillegg har leiligheten tilgang til fellesareal med bod, vaskerom, tørkerom og fyrrom.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Tilstede		
07.4.2021	00:00:00	00:00:00	Henrik Andreas Kjølås	Kunde	Tlf. 46818116
			Ingulf Niskavara	Takstmann	Tlf. 900 61 262

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5405 VADSØ	10	598		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lærer Korbis gate 3 B

Hjemmelshaver

Kjølås Henrik Andreas Solberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområdet øst i Midtbyen, etablert og bebygget tidlig på 1960-tallet. Husrekka består av fire seksmannsboliger i tre etasjer inkl sokkeletasje for fellesrom. Langs gata sør for eiendommen består bebyggelsen hovedsaklig av 1 og 1 1/2-etasjers eneboliger. I enden av gata i øst ligger et parkanlegg ved Landhuselva, som benyttes som lekeområde for barn. Lysløypa starter i fra dette området. Området nord for eiendommen er LNF-område med gårdsbruk, ridehall og jordeiendommer. Flott utsikt over Varangerfjorden i sør og mot bymarka i nord.

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Om tomten

Tomta er delvis inngjerdet og opparbeidet med plen og gruslagt parkering mot syd.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og septiktank.

Tinglyste/andre forhold

Sameier i et sameie har bare direkteansvar for "indre vedlikehold" av egen boenhet. Boligselskaper stiftet som sameie har felles ansvar for "ytre vedlikehold" representert ved styret. I denne rapporten defineres ikke "indre" og "ytre" vedlikehold, men ansvarsforholdet innvirker på rapporten ved at bygningsdeler som omfattes av lagets felles vedlikeholdsplikt (representert ved styret) ikke er vurdert.

Skattetakst og formuesverdi

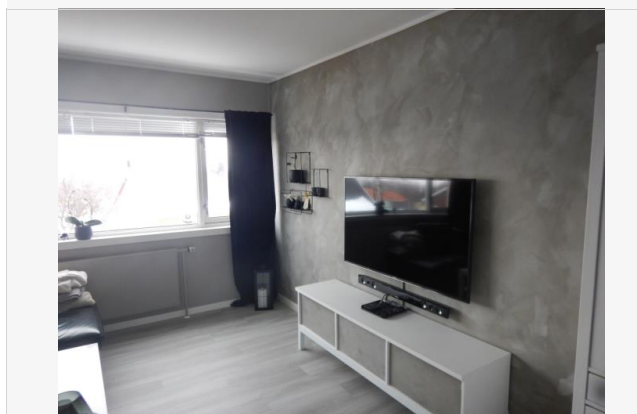
Skattetakst	År	Kommentar
430 031	2019	Ligningsoppgave Kommunal eiendomsskattetakst

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 410 000	2016

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Byggeår
1962

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Støpt betong i yttervegg og innvendig bærevegg.
Støpte dekker/etasjeskillere.
Brann- og lydisolert inngangsdør fra felles trappeoppgang.

Utvendige forhold

Vinduene og balkongdøra er av tre med energiglass.
Utvendige vegger er utforet og panelt. Sydvendt veranda er fundamentert på søyler og har adkomst fra hovedsoverommet.

Innvendige forhold

Leiligheten har forholdsvis ny klikklaminat på gulv, malte eller tapetserte veggflater og malte innvendige tak.

Tekniske installasjoner

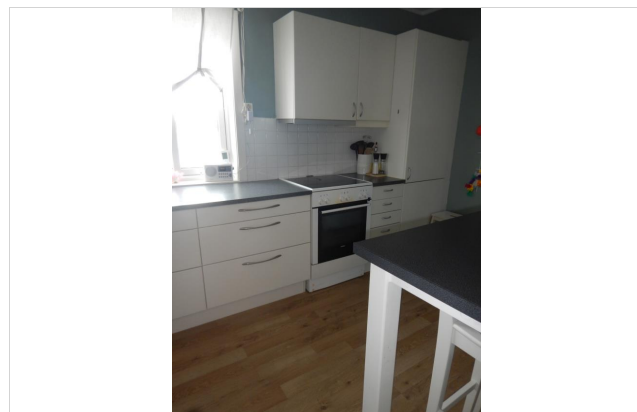
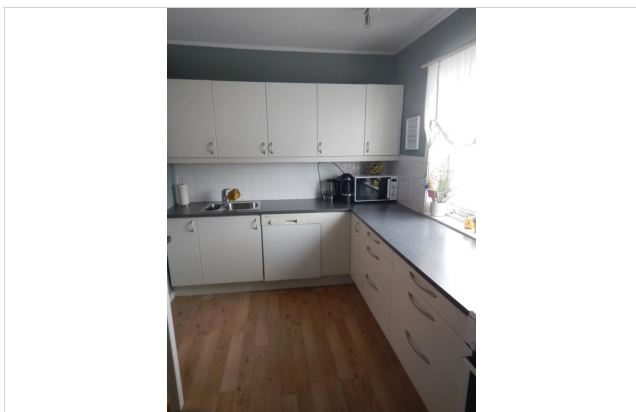
Elkjøle for felles oppvarming av vannbåren varme og forbruksvann.

Spesialrom

Felles vaskerom der sameierne har sine vaskemaskiner og tørketromler.

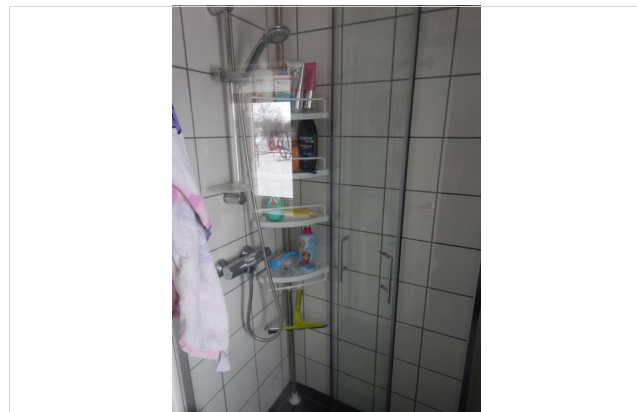
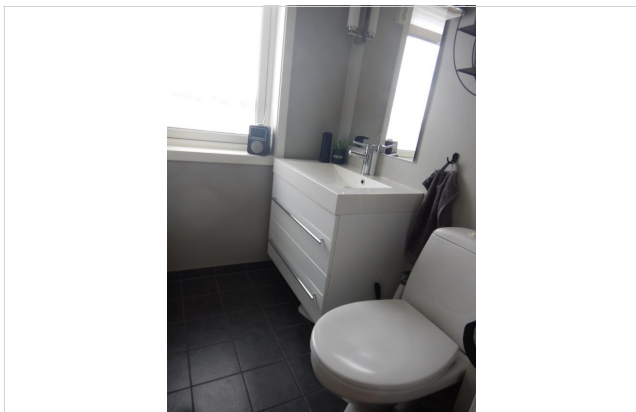
Kjøkken

Ny innredning i rikt omfang, ble montert ca 2008-2010 av forrige eier.



Våtrom

Bad er innredet med servant med skuffeløsning, gulvmontert wc, vegghengt skittentøysskap og veggmontert dusj med svingbare dusjvegger.
Badet er overtrykksventilert via sjakt over tak.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	11.02.2016		Viste	0	Nei
Egenerklæring forrige eier	11.02.2016		Viste	0	Nei
Egenerklæring for denne rapporten			Viste	0	Nei
Utdrag fra regnskap vder likningsverdi, formues- og gjeldsandel i sameiet			Viste	0	Nei

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 bygningsmyndighetens 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 godkjenning 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/.

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/.

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/{report-ref-no}

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig

takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på 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 for mer informasjon.