

Verditakst

📍 Strandgata 21 , 9950 VARDØ

📖 VARDØ kommune

Gnr. 19, Bnr. 549

Markedsverdi

1 750 000

Areal (BRA): Kombinasjon bolig og næring 559 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 04.05.2021

Oppdragsnr: 20305-1116

Referansenummer: GI6945

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS



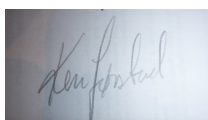
Norsk takst

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.



Ken Jørstad

Uavhengig Takstmann

04.05.2021 | ALTA

Takst og Tilstand AS

Veidebakken 2
415 89 744

Rapportansvarlig

Ken Jørstad
Uavhengig Takstmann
post@perfuge.no
415 89 744



Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

559 m²

Annet (1), Kontor (1), Wc (1), Vaskerom (2), Trapperom (3), Gang (3), Bod (2), Entré (1), Kjøkken (1), Stue (1), Soverom (3), Bad (1)

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 750 000

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. 9 150 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

= 1 750 000

Markedsvurdering

Eldre byggård med meget fin beliggenhet, sentralt til i Vardø sentrum.

Det er flere ledige butikklokaler i Vardø pdd og flere foretningslokaler til salgs.

Markedet for næringslokaler i Vardø er meget lite add, men det har den siste tiden vært en positiv utvikling for Vardø by.

Tall fra eiendomsverdi as :

Antall treff: 16Side 1 av 2

DatoAdresseTypeEierformBOA/P-romByggeårPrisMegler

17.03.2021Strandgata 26, 9950 VARDØNæringSelveier1982400 000

08.12.2020Skagveien 2A, 9950 VARDØNæringSelveier 1 800 000

18.11.2020Strandgata 22, 9950 VARDØNæringSelveier 400 000

28.09.2020Kristian 4 gate 58, 9950 VARDØAnnetSelveier 70 000

22.09.2020Kaigata 18C, 9950 VARDØNæringSelveier2001 1 500 000

09.07.2020Kaigata 28, 9950 VARDØNæringSelveier 2 400 000

11.06.2020Strandgata 29, 9950 VARDØAnnetSelveier 550 000

11.02.2019Per Larssens gate 22, 9950 VARDØAnnetSelveier1001969 750 000Selgboligselv.no

14.09.2018Kristian 4 gate 29, 9950 VARDØAnnetSelveier 500 000

28.05.2018Skolegata 3, 9950 VARDØSkole/barnehageSelveier 2 100 000

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale av gifter	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Kombinasjon bolig og næring

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 050 000
Sum teknisk verdi - Kombinasjon bolig og næring	Kr.	8 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 800 000

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.	350 000
Fradrag for festeavgift	Kr.	-
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 150 000
--	------------	------------------

Arealer

Kombinasjon bolig og næring

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	190	190	0	Næringslokaler/butikklokaler, Kontor , Wc , Vaskerom , Trapperom , Gang	
Underetasje	131	0	131		Bod , Trapperom , Gang , Entré
Andre etasjer	190	186	4	Trapperom , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom	Bod
Loft	48	0	48		
Sum	559	376	183		

Kommentar

Hele loftet er oppgitt som s-rom mhp dagens bruk som er lager. Dette arealet er mye mindre pga skrått tak (lavere takhøyde) ikke måleravgig ihht til måleregler.

Det Høyere under taket i 1. etasje og 2. etasje enn normal takhøyde.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5404 VARDØ	19	549		0	404.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 21

Hjemmelshaver

Brinchmann Jan-Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger midt i Vardø sentrum med gang avstand til alle fasiliteter i gangavstand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Om tomten

Tomten er svakt skrående fra nord ned mot sør. Det er lite eller dårlige opparbeide parkeringsarealer på eiendommen, men parkering gjøres på kommunal eiendom som grenser til denne eiendommen.

Det er noe arealer på sør og vestsiden av bygget som kan benyttes/opparbeides til egen parkering.

Regulering

Ikke kontrollert men benyttes i dag til kombinasjon av bolig og næring.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Det antas at bygningen er vernet pga alder og bygningsstil.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2014	Tvangssalg

Bygninger på eiendommen

Kombinasjon bolig og næring



Byggeår

Kommentar

Eldre bygård

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Eldre bygård over 4 plan. Har valmet takkonstruksjon.

Utvendige forhold

Fundamentert med steinblokker (stablemur) på stedlige masser av stein og sand.

Bjelkelag av tre usikkert mhp isolering.

Reisverk av tre vindtetting med trebord og muligens papp, usikkert mhp isolering.

Utvendig kledning av liggende falset panel.

Takkonstruksjon av plassbygget valmet tak, kaldt loft, usikkert mhp isolering.

Yttertak av skifer på taktro antatt papp som undertak.

Bygget framstår å være i meget god stand sett i forhold til alder, det ble funnet noe fuktskjolder som antas å være mindre lekkasjer fra yttertak, som er utbedret.

Vinduer er nyere 2-lags energiglass i malte trekarmner.

Isolerte ytterdører, uisolert port ned til kjeller.



Fasade vest



Fasade vest



Fasade sør



Innvendige forhold

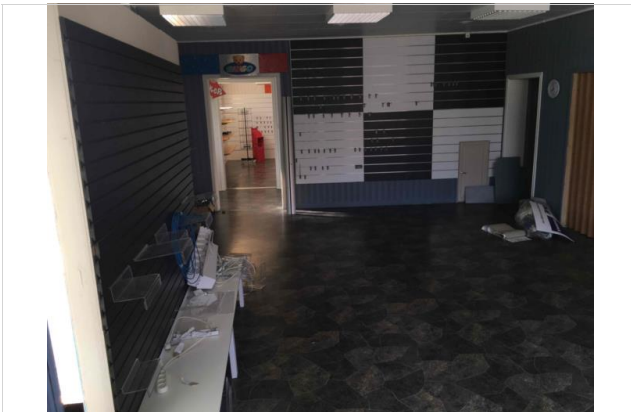
Innvendige golv er utført med belegg, eldre tregolv og noe laminat.
Vegger er kledde med malte plater og plater med malt strie/tapet.
Takene er kledde med eldre trebord, malte plater og noe systemhimlinger.
Innvendige flater er i ok stand, funnet en sprekk/riss i vegg kjøkken 2. etasje.



Soverom nr 2 2. etasje



Butikklokale bilde nr 1



Butikklokale bilde nr 2



Stue 2. etasje

Tekniske installasjoner

Rørirør vann installasjon, ikke oppgitt tilkoblingsmaterialer til kommunalt anlegg.
Oppgradert elektrisk anlegg.
Varmepumpe med 1 stk utedel og 2 stk innerdelen. (oppgitt å ikke fungere)

Kjøkken

Har kjøkken til boenhet i 2. etasje.
Har malte fronter laminert benkeplate, inneholder komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn.
Ikke funnet indikasjoner på feil eller mangler.



Kjøkken



Våtrom

Bad kombinert vaskerom 1. etasje
Belegg på golv, og malt strie /tapet på vegger, malte plater i tak.
Inneholder toalett, servant med speil og skyllekar, opplegg for vaskemaskin.
Badet kan ikke regnes som våt rom pga manglende fall mot sluk og manglende oppbrett på belegg mot vegger.

Bad 2. etasje

Belegg på golv, og malt strie /tapet på vegger, malte plater i tak.

Inneholder dusjkabinett, toalett, innredning med servant og speil.

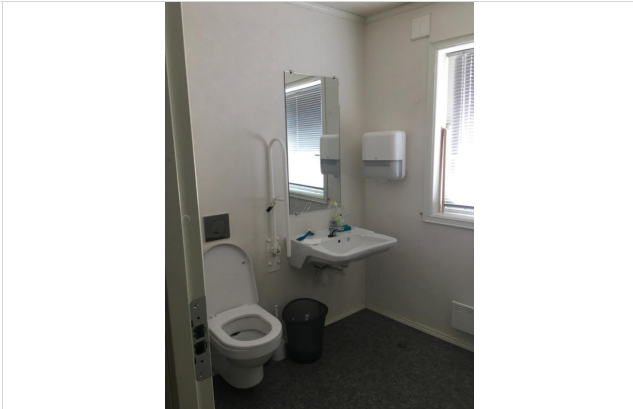
Badet kan ikke regnes som våt rom pga manglende fall mot sluk og manglende oppbrett på belegget mot vegger.

Vaskerom 2. etasje

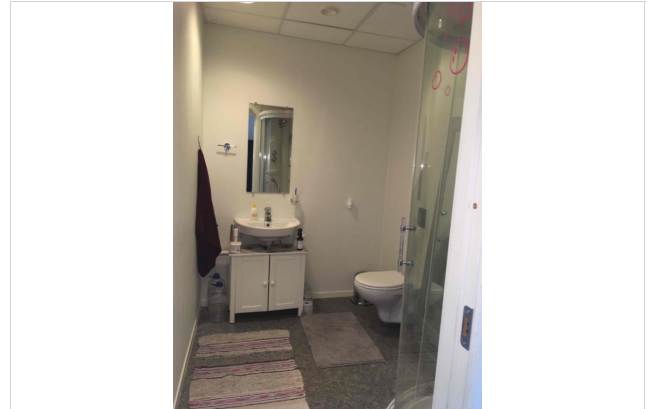
Belegg på golv, og malt strie /tapet på vegger, malte plater i tak.

Inneholder varmtvannstank, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

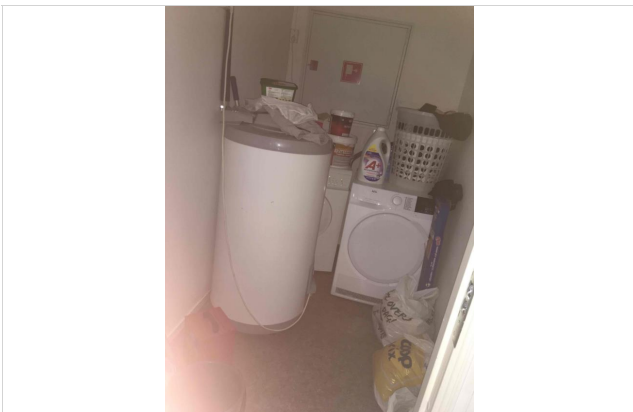
Badet kan ikke regnes som våt rom pga manglende fall mot sluk og manglende oppbrett på belegget mot vegger.



bad/toalett 1. etasje



Bad 2. etasje



Tilbygg / modernisering

Modernisering Boligen er betydelig oppgradert med nyere vinduer i tilnærmet hele bygget, nye innvendige flater i 1. etasje og 2. etasje, nyere våtrom og nyere kjøkken. Lagt opp nytt rørrør vanntilførsel internt i bygningen, det elektriske anlegget er oppgradert.

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.