

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 3: Bnr 105**
Kommune: **2023 GAMVIK KOMMUNE**
Adresse: **Skipperbakken 3, 9770 MEHAMN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 980 000

LÅNEVERDI:

KR. 784 000

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **121 m²** AREAL, P-ROM: **80 m²**

Utskriftsdato: 07.09.2021

Oppdragsnr. 1406

Dato befaring: 26.08.2021

Referansenr. ef14d2f

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144, 9790 KJØLLEFJORD
Telefon: 911 82 450
Organisasjonsnr: 915 125 514

Sertifisert takstmann:

Sigmund Nilsen
Telefon: 911 82 450
E-post: ssigmu1@start.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/f2352ac2-1b48-4a34-9a06-a0e8f18f64bf>

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/revirenten 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

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å komme frem til eiendommens markedsverdi og låneverdi.

Forutsetningen for oppdraget er å vurdere eiendommens markedsverdi bygget på kjennskapet takstmannen her til omsetning av tilsvarende eiendommer i området. Låneverdi er takstmannens skjønnmessige vurdering av en forsiktig ansatt markedsverdi på lang sikt

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	980 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	784 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i Mehamn som er kommunens største sted og administrasjonssenter. Mehamn har ca.1150 innbyggere, og kommunen har de siste år hatt en fin og sunn befolkningsutvikling. Hovednæringa er fiske og fiskeforedling, men også et relativt rikt handels- og servicetilbud. Det arbeides med store industriprosjekter i Mehamn. Ny fiskeindustri som forventes å gi nye arbeidsplasser. Gamvik kommune jobber også med ny storhavn, som også vil gi utvikling for stedet Mehamn og Gamvik kommune. Mehamn har flyplass med daglige avganger og er havn for Hurtigruten, samt helårs veiforbindelse. Generelt er det optimisme mht. næringsvirksomhet og inntektsmuligheter i området.
Med bakgrunn i boligens størrelse, beliggenhet, standard ,anvendelsesmuligheter, er det grunn til å forvente at salgsverdien vil ligge på kr. 980 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anne Lise Ekrem
Takstmann:	Sigmund Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.08.2021. - Anne Lise Ekrem. Eier. Tlf. 97667319 - Sigmund Nilsen. Takstmann. Tlf. 91 18 24 50

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelovergang:	2018 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 650 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Mehamn, midt i Skipperbakken.
Om tomten:	Tomta er delvis inngjerdet. Hellende terreng.
Regulering:	Ja
Tilknytning vann:	Offentlig vanntilførsel
Tilknytning avløp:	Offentlig kloakkanlegg
Andre forhold:	Grunnboksblad er ikke sjekket. Forbehold taes for evt. heftelser eller servitutter som kan ha innvirkning på takst. Visuell besiktigelse. Eiendommen er ikke kontrollert for eventuelle feil og mangler. El.anlegg/ sanitæranlegg, samt vedovn / pipa er ikke kontrollert. For utvidet besiktigelse må tilstandskontroll / boligsalgsrapport utføres.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 2023 GAMVIK Gnr: 3 Bnr: 105
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	575,2 m ²
Hjemmelshaver:	Anne - Lise Ekrem

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.09.2021		Fremvist		
Eier	26.08.2021		Fremvist		
Statens Kartverk	06.09.2021		Innhentet		

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg. Avtalenr: 4794136. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 2 058 300. Årlig premie: Kr. 7 945.
-------------	---

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1950
----------	------

Kommentar

Standard:	Ok
Vedlikehold:	Ok

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	65	56	15	41	Kjellernedgang, bod 1, gang, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom m / utgang
1. etasje	72	65	65		Yttergang , gang m / luke i tak, samt dør til kjeller, bad/vaskerom/wc, kjøkken, stue, 2 soverom
Sum bygning:	137	121	80	41	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Kjellernedgang, gang, vaskerom m / utgang	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4
1. etasje	Yttergang , gang m / luke i tak, samt dør til kjeller, bad/vaskerom/wc, kjøkken, stue, 2 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Enebolig bygget i 1950. Saltak tekket med stålplater. Utvendig kledd med stående trepanel. Betongmuren er malt utvendig. Innvendig kledd med behandlede vegger (trepanel / tapet / miljøstriem). Laminat / belegg på gulvene.</p> <p>Kjelleren er det ikke gjort så mye med, betongvegger / betonggulv. Tak kledd med trepanel. Kaldloft: gulvet er bordkledd.</p> <p>Ingen pålegg fra el. tilsyn eller feier</p> <p>Opplysninger fra eier: Det er malt så og si hele første etg høsten 2018, og lagt laminatgulv på stue og kjøkken. Et relativt nytt vindu på soverom. Rør og avløp ser ganske nye ut, men har ikke info om når det ble skiftet.</p> <p>Ingen pålegg, men det elektriske anlegget er gammelt.</p> <p>Helt nytt tilbygg/yttergang bygd høsten 2019, da det gamle var dårlig. Samtidig skiftet panel på røstveggen mot veien, og etterisolert 5 cm.</p> <p>Lagt nye vannrør fra an boring og inn til huset, samt nytt avløpsrør i august 2020. Samtidig installert nytt toalett.</p>

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 105
Kommune: 2023 GAMVIK KOMMUNE
Adresse: Skipperbakken 3, 9770 MEHAMN

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144, 9790 KJØLLEFJORD
Telefon: 911 82 450



Elde / slitasje / skader: kaldloft: vannmerker i taktrobord flere plasser. Kjeller: synlige fuktmerker / saltutslag ble registrert i betongveggene (spesielt i nedre del). Ingen info om dreneringen foreligger. Vannmerker i trehimling ble registrert ved vinduene. Kjelleren m / vinduer og dører er preget av elde og slitasje. Hva som er skiftet av avløpsrør og vannrør er noe uvist. Innvendig ser det ut som om at det meste er skiftet.
Utvendig kledning er skiftet på røstvegg , resten er av eldre dato (slitt).

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 662)	Kr.	7 945
Off. avgifter (pr. mnd. Kr. 1 603)	Kr.	19 236
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 88)	Kr.	1 060
Sum årlige kostnader	Kr.	33 241

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 232 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 332 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 332 000

KJØLLEFJORD, 07.09.2021

Sigmund Nilsen
Takstmann
Telefon: 91 18 24 50

Andre bilder

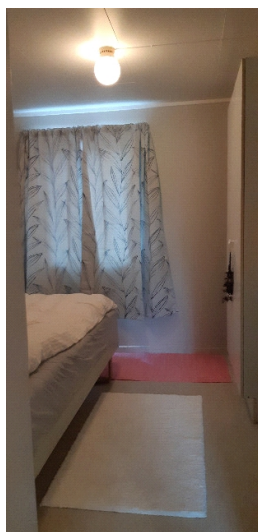
Andre bilder for oppdraget



Stua



Kjøkken



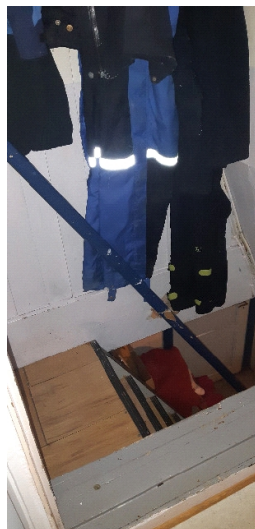
Soverom



Bad / Wc / vaskerom



Gang



Trapp til kjelleren



Trappegang



Kjeller



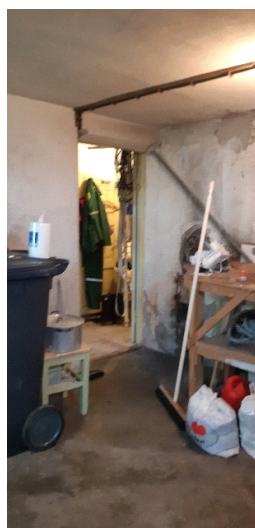
Kjeller



Kaldloft



Kaldloft



Kjeller



Kjeller





Yttergang / gang



Yttergang / gang



Soverom