

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 27: Bnr 3 (fnr: 149 snr: 2)**
Kommune: **5444 SØR-VARANGER KOMMUNE**
Betegnelse: **Selveierleilighet**
Adresse: **Parkveien 30, 9900 KIRKENES**



BRUKSAREAL (BRA): **64 m²** AREAL, P-ROM: **60 m²**

Rekkehus:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 650 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 490 000**

Utskriftsdato: 28.05.2020

Dato befaring: 13.05.2020

Oppdragsnr. 1460

Referansenr. eb9911b

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstmann I. Andersen
Skoleveien 15, 9840 VARANGERBOTN
Telefon: 971 59 254
Organisasjonsnr: 918 341 714

Sertifisert takstmann:

Takstmann Ingvald Andersen
Telefon: 971 59 254
E-post: post@takstmann-andersen.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/3d7157c2-2ec7-4151-b473-8ff190b47998>

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

Verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflattisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NT takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NTF har fastsatt for medlemmene.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 650 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 490 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

Markedsvurdering
Markedsverdien er sammenlignet med prisbilde fra Eiendomsverdi.no, for omsatte enebolig/leilighet i kirkenes i 2018/2019/2020. Eiendomsverdi er et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene.
Priser på tilsvarende boligeiendommer i Kirkenes har variert alt etter standard, størrelse, beliggenhet, byggeår og etterspørsel. De vurderingene er lagt til grunn for verdisetting av denne eiendommen. Eiendommen har en sentral beliggenhet i kirkenes og antas å være kurant å omsette i dagens marked.
Beskrivne bygning omhandler selveierleilighet i Parkveien 30, Kirkenes. Arealene til denne leiligheten er på et plan og ligger i første etasje. Leiligheten har god standard og må betraktes som godt vedlikeholdt. Eiendommen står oppført i gangavstand fra skoler, div. idrettsanlegg, sentrum av byen og holdeplass for kollektiv transport.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ben-Ottar Andre Johansen
Takstmann:	Ingvald Andersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.05.2020. - Ingvald Andersen. Takstmann. Tlf. 971 59 254 - Ben-Ottar Andre Johansen. Kunde. Tlf. 90055578

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Beliggenhet:	Parkveien 30 er en tiltalende og moderne selveierleilighet og ligger i 1.etasje. Leiligheten ligger meget sentralt til med kort gangavstand til sentrum, skole, diverse idrettsanlegg og store turområder.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen i området består stort sett av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.
Standard:	Leiligheten har normal standard og er godt vedlikeholdt.
Om tomten:	Flat tomt som er opparbeidet med asfalterte arealer. Delvis snødekt under befaring.
Adkomstvei:	Asfaltert adkomstvei fra offentlig gate, deles med naboileilighetene og er fellesarealer. Sameiet har noen parkeringsplasser i bakgård (ikke til alle seksjoner).
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5444 SØR-VARANGER Gnr: 27 Bnr: 3 Festenr: 149 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Festet
Areal:	495 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Fester: Ben-Ottar Andre Johansen Hjemmelshaver: Sør-Varanger kommune
Adresse:	Parkveien 30, 9900 KIRKENES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	13.11.2019		Innhentet		
Eier	13.05.2020		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata	
Byggeår:	1993 Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse:	Boligformål

Kommentar	
Standard:	Normal
Vedlikehold:	God

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	70	64	60	4	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, bod, soverom
Sum bygning:	70	64	60	4	

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

Kommentar areal
Innvendige arealer er målt med laser avstandsmåler, utvendige arealer er beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Denne leiligheten er tilpasset par eller enslige og ligger bare gangavstand fra sentrum. Skole og idrettsanlegg ligger rett ved siden av. Leiligheten framstår som godt vedlikeholdt.
Utvendig:	Bygningen er oppført i bindingsverk over grunnmur av betong. Drenering antatt fra byggeåret. Utvendige kledninger er med liggende trepanel. Plassbygde takstoler, antatt med undertak av taktribord. Taket er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av stål. Felles isolert ytterdør med glass og kodelås. Altandører ut fra stue for adkomst til platting, platting har noe skjevheter. Vinduer med 2-lags glass.
Innvendig:	Vegger: Malte slette plater. Gulv: Laminat. Himlinger: Malte slette plater. Nytt kjøkkeninnredning fra 2016, med mørke fronter. Takhøye overskap med høyglans dører. Integriert koketopp og stekeovn. Kitchen wall plater mellom skapene. Vifte over koketopp med avtrekk gjennom vegg. Bad fra 2019 med våtromsplater i vegger. Gulv med våtromsbelegg, varmekabler og sluk. Badet er innredet toalett, dusj i vegg med dusjdører, innredning med servant, speil med integriert lys og opplegg for vaskemaskin. Skap for røropplegg og vannmåler. Naturlig avtrekk med ventil i vegg. Arbeidet er utført av fagfolk. Elementpipe, vedovn tilknyttet i stua. Fabrikk malt innvendige dører.

	Brann- og lyddør mot felles gang.
Tekniske installasjoner:	Oppvarming er basert på strøm og fastbrensel (ved). Sikringsskap med automatsikringer. Vannrør med rør-i-rør system. Etter opplysning fra eier skal det bli montert fiber før salg.

Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter (strøm fellesarealer og forsikring) (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert sum. (pr. mnd. Kr. 900)	Kr.	10 800
Oppvarming/strøm. Estimert sum. (pr. mnd. Kr. 800)	Kr.	9 600
Sum årlige kostnader	Kr.	26 400

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 977 536
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Rekkehus	Kr.	1 577 536
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 577 536

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.		
Tomteverdi:	Kr.	120 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 697 536

VARANGERBOTN, 28.05.2020

Ingvald Andersen

Takstmann Ingvald Andersen
Telefon: 971 59 254