

Verditakst

📍 Skipperbakken 4, 9770 MEHAMN

📖 GAMVIK kommune

gnr. 3, bnr. 107

Markedsverdi

1 300 000

Areal (BRA): Enebolig 143 m²



Befaringsdato: 31.03.2023

Rapportdato: 31.03.2023

Oppdragsnr.: 19113-1065

Referansenummer: KF8064

Autorisert foretak: Nordkyn Byggtakst

Vår ref: Sigmund Nilsen



Gyldig rapport
31.03.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Nordkyn Byggtakst

Sigmund Nilsen

Ikke valgt

31.03.2023 | KJØLLEFJORD

Nordkyn Byggtakst

Strandvegen 144
911 82 450

Rapportansvarlig

Sigmund Nilsen
Ikke valgt
ssigmu1@start.no
911 82 450

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Investering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

143 m²/133 m²

Enebolig: 2 Gang, Stue, 2 Kjøkken, 2 Soverom, 3 Bad/vaskerom, 2 Bod, Stue/kjøkken, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 2 300 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Mehamn som er kommunens største sted og administrasjonssenter. Mehamn har ca. 1100 innbyggere og hovednæringa er fiske og fiskeforedling. Stedet har flyplass og helårs veiforbindelse. Anløp av hurtigruten to ganger daglig. Generelt er det optimisme mht. næringsvirksomhet og inntektsmuligheter i området.

Med bakgrunn i boligens størrelse, beliggenhet, standard, samt anvendelsesmuligheter er det grunn til å forvente at salgsværdien vil ligge på kr. 1 300 000

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	20 000
Forsikring	Kr.	8 772
Vedlikehold	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Utebod / kaldbod	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 270 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 270 000

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.	30 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 20 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	50 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	57	54	3	Yttergang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/Wc	Bod
Etasje 2	36	36	0	Gang , Stue/soveplass, Kjøkken , Wc / dusj	
Kjeller	50	43	7	Badstue , Dusj	Kaldboder
Sum	143	133	10		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller ikke besiktiget

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2023	Svein Inge Eriksen	
31.3.2023		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5439 GAMVIK	3	107		0	597.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skipperbakken 4

Hjemmelshaver

Kalle Nils-Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mehamn, øverst i Skipperbakken.

Adkomstvei

Skipperbakken

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig kloakkanlegg

Regulering

Regulert område

Om tomten

Oppretting av hage med stier og parkeringsplass til høyre for huset. Ikke inngjerdet.

Tinglyste/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 / boligsalg rapport utføres.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
70 000	2016	Tvangssalg

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
SpareBank 1				8 772
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1947

Standard

Normal

Vedlikehold

Normal

Kommentar

Bygningsstruktur

Oppført i bindingsverk på kjellermur av betong. Saltak teknet med stålplater. Utvendig kledd med liggende trepanel. Kjellermur er malt utvendig.

Innvendig er vegger kledd med malte plater / bord. Malte plater i himling / bord. Laminat eller belegg på gulvene.

Kjeller er ikke besiktiget.

El.anlegg/sanitærlegg, samt vedovn / pipa er ikke besiktiget / kontrollert.

Følgende arbeider og investeringer er utført:

- a. Søppeltømming fra huset og eiendommen
- b. Bygging av terrasse med hagebod
- c. Oppretting av hage med stier og parkeringsplass til høyre for huset

Ny kloakk fra kjeller til gate

e. Nytt vannrør fra gate til kjeller

f. Nytt elektrisk gjennomgående

G. Delvis nytt avløpsanlegg i huset

H. Noen nye vinduer

I . Halvparten av taket helt nye bjelker, isolasjon og metallplater

j. Fasade fra nord, øst, vest ny med isolasjon

k. Nye gulv, nytt bad, nytt kjøkken

l. Montering av 2. kjøkken, 2. bad i 2. etasje

m. Installasjon av badstue i kjeller med dusj

n . Huset er utleid

Utebod / kaldbod på ca. 9 m2 satt opp på eiendommen.

Elde / slitasje / skader: Kjelleren er ikke besiktiget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	31.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	15.10.2016		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	31.03.2023		Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

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 bygningsmyndighetenes 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.

Egne forutsetninger

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

Forutsetningen for oppdraget er å vurdere eiendommens markedsverdi bygget på kjennskapet takstmannen her til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.

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 godkjennelse 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/VA6517

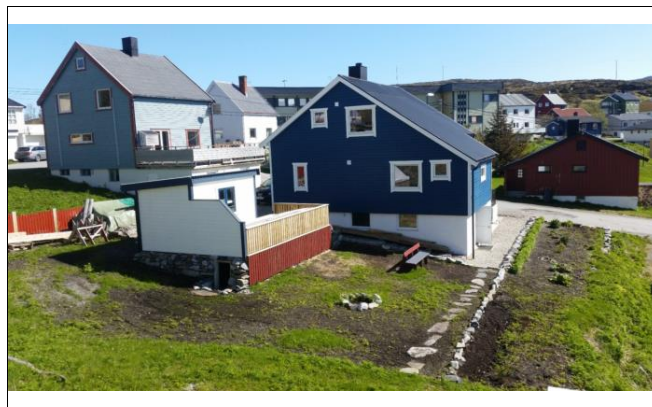
Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk 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.

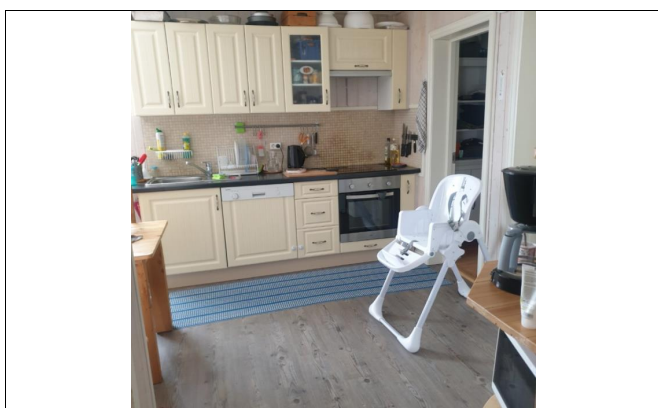
Andre bilder



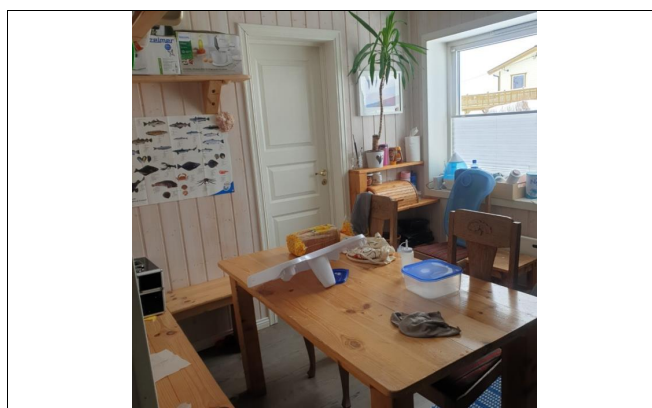
1.etg: stua



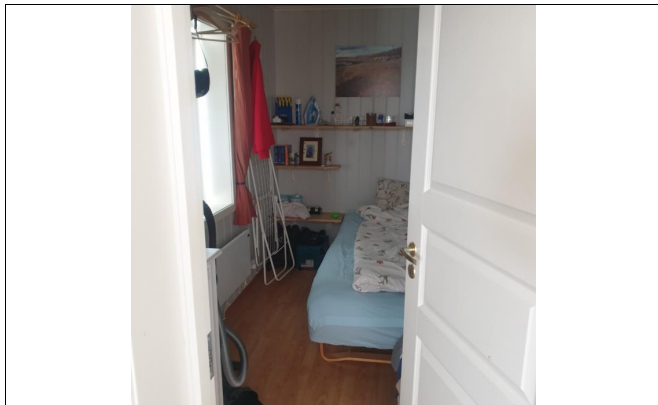
1.etg: stua



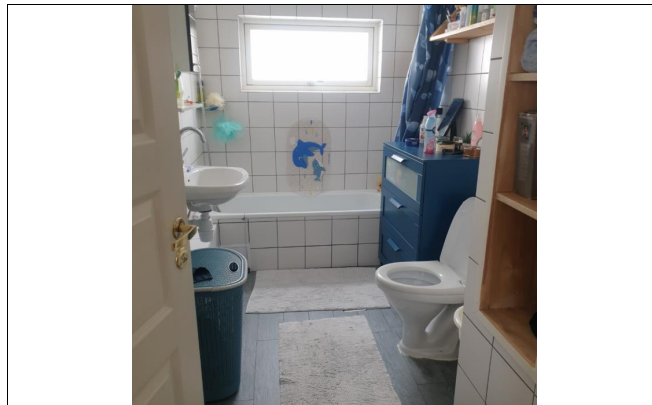
1.etyg: kjøkken



1.etg: kjøkken



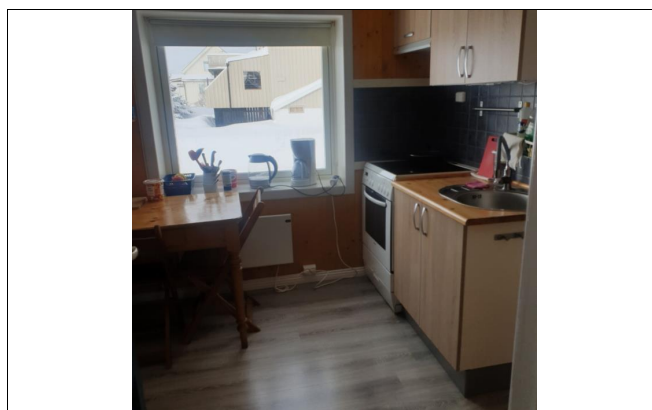
1.etg: soverom



1.etg: bad / Wc



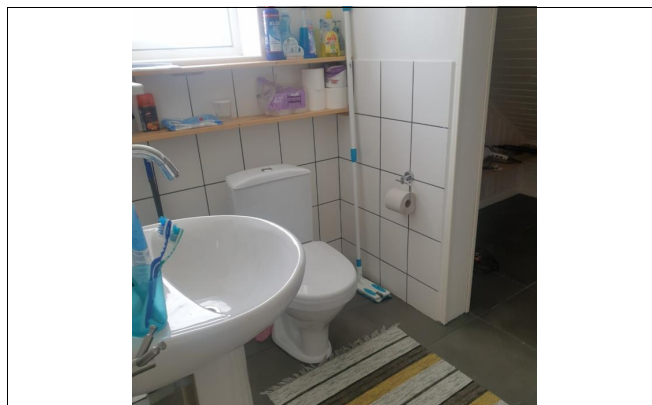
2.etg: loftstue



2.etg: kjøkken



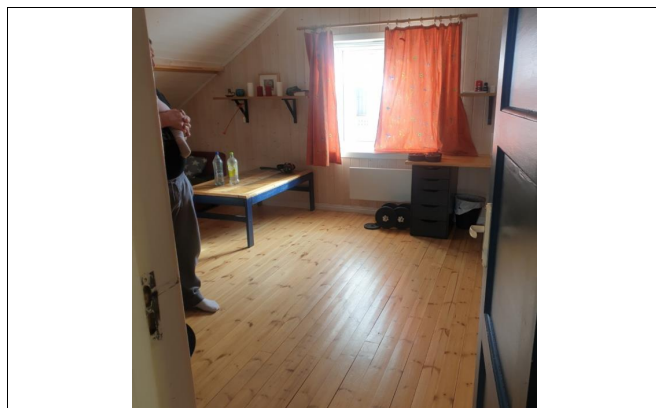
2.etg: kjøkken, Wc / dusj



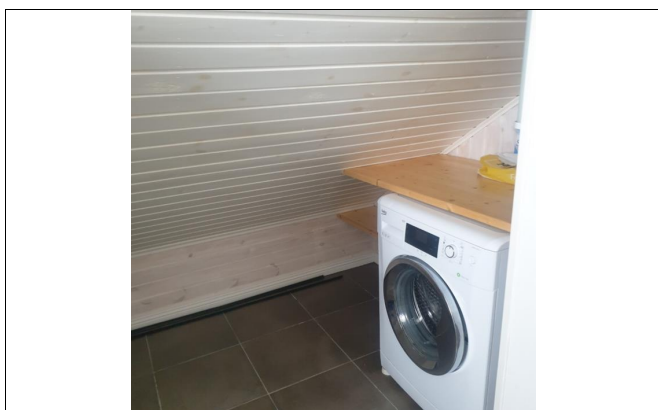
2.etg: wc / dusj



2.etg: Wc / dusj



2.etg: loftstue



2.etg