

Verditakst

📍 Makkenes-Andersby 0 , 9801 VADSØ

📖 VADSØ kommune

Gnr. 7, Bnr. 93

Markedsverdi

250 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 37 m²



Befaringsdato: 14.07.2022

Rapportdato: 26.08.2022

Oppdragsnr: 14652-10283

Referansennummer: TT6876

Autorisert foretak: Takstmann I. Andersen

Vår ref: Liv Inger Olsen



Gyldig rapport
26.08.2022

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.



Ingvald Andersen

Ingvald Andersen
Uavhengig Takstmann
26.08.2022 | VARANGERBOTN

Takstmann I. Andersen

Skoleveien 15
971 59 254

Rapportansvarlig

Ingvald Andersen
Uavhengig Takstmann
post@takstmann-andersen.no
971 59 254

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

37 m²/28 m²

Stue, Kjøkken, Vindfang, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 250 000

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. 380 000

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

250 000

Konklusjon markedsverdi

250 000

Markedsvurdering

Beskrevene eiendom omhandler eldre fritidseiendom med arealer fordelt over et plan. Fra denne eiendommen er det noe utsikt sørover. Store utmarksområder ligger i umiddelbar nærhet og dette er noe som gir gode muligheter for innlandsfiske, jakt, bærplukking og turformål.

Priser på tilsvarende fritidseiendommer i dette området har variert alt etter standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel. Denne fritidsboligen har eldre standard og er dårlig vedlikeholdt og bør i høyeste grad betraktes som oppussingsobjekt. De vurderingene er lagt til grunne for verdisetting av denne eiendommen. Beskrevene fritidseiendom antas å være attraktiv i markedet og kurant å omsette.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter/eiendomsskatt. Estimert sum.	Kr.	3 000
Forsikring. Estimert sum.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 180 000

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	380 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	----------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	37	28	9	Stue , Kjøkken , Vindfang	Bod
Sum	37	28	9		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
14.7.2022	Ingvald Andersen Liv Inger Olsen	Takstmann Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5405 VADSØ	7	93		0	7333.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Makkenes-Andersby 0

Hjemmelshaver

Storhaug Aase Antona, Olsen Liv Inger, Lathi Jarno
Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidseiendom har en beliggenhet ved Makkenes-Andersby. På nordsiden av E 75 og ca. 300 meter øst for Elvedalsvegen, på østsiden av Bergelva.
Skuterløype og tursti i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via sti om sommeren og ski om vinteren.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann kan medbringes, eller hentes fra Bergelva som ligger ca 80 meter vest for hytta.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til spredt bebyggelse av fritidsboliger og ligger i et LNFR-område.

Om tomten

Naturtomt bevokst med lyng, kratt og bjørketrær.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrerte forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

**Byggeår**

1945

Kommentar

Byggeår er antatt.

Standard

Eldre

Vedlikehold

Manglende

Beskrivelse

Grunnen består av løse masser. Bærende yttervegger antatt av trekonstruksjoner, laftet plank og bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trepanel, noe råteskader ble registrert. Plassbygde takstoler, med tekking av rullepapp. Punkt fundamentering under hytta av stablet stein.

Eldre vinduer med koblet glass.

Fritidsboligen har eldre standard på overflater og innredninger. Hytta har ikke vært i bruk i løpet av de siste årene.

Innvendige arealer bærer preg av elde og slitasje, noe råteskader ble registrert.

Oppvarming er basert på fast brensel (ved).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.08.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	14.07.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	15.08.2022		Innhentet	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

Denne takstrapporten benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne takstypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering og må ikke forveksles med tilstandsrapport 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 NT har fastsatt for medlemmene. Tegninger, målebrev og skjøte er ikke fremlagt. Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke kontrolleres i en verditakst.

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 omsluttede 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/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.