

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 11: Bnr 321**
Kommune: **2003 VADSØ KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligtomt**
Adresse: **Lomakkaveien 3a og b, 9800 VADSØ**



BRUKSAREAL (BRA): **140 m²** AREAL, P-ROM: **137 m²**

Bolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 150 000**

LÅNEVERDI:

KR. **980 000**

Utskriftsdato: 12.05.2016 Oppdrag nr: 16047
Dato befarings: 03.05.2016

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Polarplan AS
Pb. 83, 9811 VADSØ
Telefon: 97 68 97 35
Organisasjonsnr: 914 837 456

Sertifisert takstmann:

MNTF Roger Pedersen
Telefon: 976 89 735
E-post: roger.pedersen@polarplan.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





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.ntf.no.

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 stikktakinger 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 befaringsdagen. 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. Norges TakseringsForbund 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

Verditaksten er rekvirert av eier. Takstobjektet er en vertikaldelt to-mannsbolig oppført i tradisjonelt trebindingsverk. Bygning har 1 etasje.

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygningene er godkjent slik de fremsto på befaringstidspunkt (ferdigattest ikke fremvist).

Befaring er utført visuelt. Utvendig besiktigelse fra bakkenivå.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 150 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	980 000



Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Opprinnelig to-mannsbolig ombygd til undervisningsbygg.

Det må påregnes endel bygningsmessige tilpasninger etter som hvilket bruk/formål bygningen skal brukes til. Det er muligheter for både en enebolig og eventuelt 2 boenheter.

Bygningen bærer preg av utsatt og manglende vedlikehold.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Vadsø kommunale eiendomsselskap
Takstmann:	Roger Pedersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.05.2016. - Pål Johnsen. Vaktmester for rekvirent. - Roger Pedersen. Takstmann. Tlf. 97 68 97 35

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Boligtomt
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et regulert boligfelt nordøst for Vadsø sentrum. Den har nærhet til barnehage og dagligvarebutikk. Gangavstand til natur og friluftsområder nord for eiendommen. Solrik tomt med utsikt.
Bebyggelsen:	På eiendommen ble det i 1974 oppført en vertikaldelt to-mannsbolig i en etasje. Bygningen er et tradisjonell trehus fundamentert på trepeler. I kommunens eie er boligen bygd om slik at det er passasje mellom de tidligere to boenhetene. Bygningen er tilpasset/ombygget/innredet som undervisningslokaler. Bygning har ikke vært i bruk siden sommeren 2015.
Standard:	Boligen har standard fra 1980-90 tallet. Tekniske systemer som el-installasjoner og VVS-installasjoner er delvis oppgradert siden byggeår.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet og har svak helning mot sør. Gruset innkjørsel.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Kommunalt
Tilknytning avløp:	Kommunalt
Andre forhold:	Bygningen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold utvendig og innvendig. Vindu og dører er sannsynligvis fra byggeåret. Råteskader i utvendige terrasser og trapper. Muggsopp på stubbgulv. Det må påregnes større renovering av bygning for å tilfredstille dagens standard. Nedgravd oljetank utvendig. Dagtank innvendig. Ukjent om dette er i bruk.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 2003 VADSØ Gnr: 11 Bnr: 321
Areal:	860 m ² Arealkilde: Opplysninger hentet fra www.eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Vadsø kommune
Adresse:	Lomakkaveien 3a og b
Kommentar:	Ved eiendomsskifte vil sannsynligvis tomten bli festet



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers representant					
Situasjonskart	03.05.2016	Utskrift fra GIS/LINE	Innhentet	1	Ja
Eiendomsdata.no	03.03.2016	Utskrift fra www.eiendomsdata.no	Innhentet	2	Ja

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1974

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	146	140	137	3	BTA er beregnet. BRA er oppmålt av takstmann.
Sum bygning:	146	140	137	3	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang 1, hall, stue 1, kjøkken 1, bad/vaskerom, vindfang 2, bad/wc/vaskerom, stue 2, kjøkken 2, 3 soverom, wc	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Utvendig:	<ul style="list-style-type: none">- Fundamentert på pelar av tre. Bjelkelag av tre med antatt 20 cm mineralull.- Yttervegger som bindingsverk av tre med antatt 10 cm mineralull. Utvendig stående kledning. Liggende i gavler.- Vinduer med 2-lag glass.- Yttertak med tekking av pappshingel. 10 cm mineralull. Takrenner i plast. Heldekkende pipebeslag.- Terrasse på sørvegg.
Innvendig:	<ul style="list-style-type: none">- Baderomsvegger er kledd med malte plater. Golv har beleg. Dusjing bak forheng rett på vegg. Uttak for vaskemaskin. Enkel vaskeservant og gulvtoalett.- Himlingsoverflater av malte plater og foliterte plater.- Veggoverflater av malte og tapetserte plater.- Gulvoverflater av vinylbelegg.- VV-tank som benkebereder.- Kjøkkeninnredning i hvit slett med detaljer av furu. Kjøkkeninnredning i hvit slett med teakfolierte detaljer.- Sikringsskap har skrusikringer.- Felles ventilasjonsanlegg for hele bygningen.- Piper av antatt elementstein. Vedovn ikke tilkoblet.- Oppvarming med elektrisitet. Panelovner.



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, beløp er antatt.	Kr.	8 000
Kommunale avgifter antatt beløp	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader, beløp er antatt.	Kr.	7 000
Sum årlige kostnader	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger		
Bolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 940 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi – Bolig	Kr.	1 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000

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.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 000 000

VADSØ, 12.05.2016

MNTF Roger Pedersen
Telefon: 97 68 97 35

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 03.05.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	2003 VADSØ
Gnr/bnr	11/321
Tinglyst	Ja
Bruksnavn	M0073/T085
Etablert dato	29.04.1974
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Bolig
Areal tomt (m ²)	860,1
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	2000 FINNMARK
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	0
Omsetning	Uoppgitt

Bygningsdata

Bygningstype	Tomannsbolig, vertikaldelt
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	01.03.1974
Bruksareal totalt	138,0
Bruksareal bolig	138,0
Godkjent dato	01.03.1973
Antall boliger	2
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	05.12.2012
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Boliginformasjon:	
Leilighetsnr	1
Antall beboelsesrom	3
Antall bad	1
Antall wc	1
Boligens areal	69,0
Bruksenhet type	Bolig
Boliginformasjon:	
Leilighetsnr	1
Antall beboelsesrom	3
Antall bad	1
Antall wc	1
Boligens areal	69,0
Bruksenhet type	Bolig
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	138,0
Bruksareal bolig	138,0

Adressedata

Adresse	Lomakkaveien 3A
----------------	------------------------

Postnummer/sted	9800 VADSØ
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	HØVESBAKKEN
Valgkrets	Vadsø
Kirkesogn	Vadsø
Adresse	Lomakkaveien 3B
Postnummer/sted	9800 VADSØ
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	HØVESBAKKEN
Valgkrets	Vadsø
Kirkesogn	Vadsø

Hjemmelsforhold

Navn	VADSØ KOMMUNE
Adresse	Tollbugata 14
Postnummer/sted	9800 VADSØ
Adresse	Postboks 614
Postnummer/sted	9811 VADSØ
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

