

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 1 (fnr: 123)
Kommune: 2022 LEBESBY KOMMUNE
Adresse: Bruvegen 8 b, 9790 KJØLLEFJORD



BRUKSAREAL (BRA): 155 m²
AREAL, P-ROM: 79 m²

Enebolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 250 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 000 000

Utskriftsdato: 30.06.2018 Oppdrag nr: 1335
Dato befaring: 22.06.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144, 9790 KJØLLEFJORD
Telefon: 91 18 24 50
Organisasjonsnr: 915 125 514

Sertifisert takstmann:

Sigmund Nilsen
Telefon: 911 82 450
E-post: ssigmu1@start.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

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.	1 250 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 000 000

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Kjøllefjord, som er kommunens største sted og administrasjonssenter. Stedet har omlag 1100 innbyggere der hovednæring er fiske og fiskeforedling, men også et relativt rikt handels- og servicetilbud. Et nytt topp moderne fiskefabrikk (Nergård Polar Kjøllefjord AS) er nylig tatt i bruk med ca. 20 - 30 ansatte. Fra før driver Lerøy Norway Seafoods AS Kjøllefjord med ca. 30 - 40 ansatte. Kjøllefjord har hurtigruteanløp, helårsveiforbindelse og det er ca. 3 mil til Mehamn som har småflyplass. Kommunen er også kraftkommune med inntekter fra to vannkraftanlegg og en vindmøllepark. Det har i den senere tid vært en økning i verdien på omsatte boliger i Kjøllefjord og generelt er det optimisme mht. næringsvirksomhet og inntektsmuligheter i området.

Med bakgrunn i boligens standard, beliggenhet, størrelse og anvendelsesmuligheter er det grunn til å forvente at dagens normale salgsverdi vil ligge på kr. 1 250 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Grete Bjørndal
Takstmann:	Sigmund Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.06.2018. - Grete Bjørndal. Eier.

Eiendomsopplysninger

Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg
Beliggenhet:	Boligen ligger like ved Bruvegen. Like ovenfor Elvedalen i en fjellskråning.
Om tomten:	Tomta er delvis inngjerdet, opparbeidet og beplantet. En del vegetasjon / fjellskråning.
Adkomstvei:	Fra Bruvegen
Tilknytning vann:	Offentlig vanntilførsel
Tilknytning avløp:	Offentlig kloakkanlegg
Spesielle opplysninger	Grunnboksblad ikke sjekket. Forbehold taes for evt. heftelser eller sevitutter som kan ha innvirkning på takst. Det er ikke foretatt kontroll av el./rør anlegget, samt pipe m/ ovn på befaring.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 2022 LEBESBY Gnr: 36 Bnr: 1 Festen: 123
Eiet/festet:	Festet
Areal:	326,2 m² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Finnmarkseiendommen Hjemmel til festerett: GRETE BJØRNDAL,STEIN BJØRNDAL

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale: Ja	22.06.2018		Fremvist		
Statens Kartverk	22.06.2018		Innhentet		
Eier	22.06.2018		Fremvist		

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 87521726. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 4 681.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår: 1968

Kommentar

Standard: God

Vedlikehold: Litt manglende vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	86	76	32	44	Yttergang, gang m / trapp til 1.etg, fyrrom, lagerrom m / dør til garasje, bod, garasjerom, soverom
1. etasje	87	79	47	32	Gang 1, stua, kjøkken, bad/wc, yttergang (gammel inngang), vaskerom, 2 soverom
Sum bygning:	173	155	79	76	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Yttergang, gang m / trapp til 1.etg, soverom	Fyrrom, lagerrom m / dør til garasje, bod, garasjerom
1. etasje	Gang 1, stua, kjøkken, bad/wc, yttergang (gammel inngang), vaskerom, 2 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Enebolig m / garasje: Oppført i isolert bindingsverk på ringmur av betong og grunnmur av leca. Utvendig mur pusset og malt. Innvendig utforet og kledd med trepanel / malte plater. Belegg på gulvene. Trepanel i himling. 1.etg: Utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak tekket med papp. Varmepumpe i stua. Innvendig er vegger kledd med stritapet / japsepanel, malt glassfiberstrie / trepanel. Laminatgulv / belegg. Himling kledd med malte plater / glassfiberstrie / panel. Utvendig kran. Feiestige mangler. Fyrkjelen er tilknyttet strøm. Arbeid som er utført: Påbygget vaskerom på slutten av 70-tallet/tidlig 80. 4 vinduer er skiftet i stua. Skader/ elde og slitasje: Gamle vannmerker i taktrobord på kaldloft. Ugjevn takpapp (blemmer ol.).Tilbygg: vanninntregning gjennom yttertak i yttergang. Kjeller: fukt i nedre del av vegger mot fjellside. Yttergang: slitt. Gang: himling i trappeoppgang ikke gjort ferdig. 1.etg: vindu bør skiftes i kjøkken. Fukt / vannmerker i vinduskarm. Treveranda preget av slitasje. Vindu er treg på soverom. Nedgravd oljetank bør fjernes.
-------------------	---

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 390)	Kr.	4 681
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Festeavgift (pr. mnd. Kr. 102)	Kr.	1 223
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 169)	Kr.	2 024
Sum årlige kostnader	Kr.	24 928

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 290 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 217 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 073 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 073 000

KJØLLEFJORD, 30.06.2018



Sigmund Nilsen
Takstmann
Telefon: 91 18 24 50

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





Matrikkel: Gnr 36: Bnr 1 (fnr: 123)
Kommune: 2022 LEBESBY KOMMUNE
Adresse: Bruvegen 8 b, 9790 KJØLLEFJORD

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144, 9790 KJØLLEFJORD
Telefon: 91 18 24 50

