

Verditakst

📍 Deanugeaidnu 1780 , 9843 TANA

📖 TANA kommune

Gnr. 11, Bnr. 32

Markedsverdi

4 700 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter og kontorlokaler. 776 m², Frittstående utebod. 20 m²



Befaringsdato: 29.03.2022

Rapportdato: 09.04.2022

Oppdragsnr: 20151-1053

Referansenummer: SS6027

Autorisert foretak: Biti Takst og Byggservice

Sertifisert takstmann: Hermod Biti

Vår ref: Hermod Biti



Gyldig rapport
09.04.2022

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.

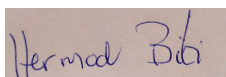
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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.

Biti Takst og Byggservice, orgnr: 920774474

Stolpebakken 13, 9845 Tana



Hermod Biti
Uavhengig Takstmann
09.04.2022 | TANA

Biti Takst og Byggservice

Stolpebakken 13
932 68 303

Rapportansvarlig

Hermod Biti
Uavhengig Takstmann
hermodbi@online.no
932 68 303

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter og kontorlokaler., Frittstående utebod.

Bruksareal andre bygg: 796 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 700 000

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. 8 700 000

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

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

=

4 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Taksobjektet er en tidligere skole som i 2014 ble gitt godkjenning for ombygging til 2-leiligheter/2-mannsbolig. Bygget er i stor grad renoveret etter 2014 med kontorlokaler og 2-leiligheter.

Kontordelen og den ene leilighetene leies ut i dag og den andre leiligheten er nærmere ferdigstilt.

Stor selveiertomt med fin beliggenhet ved Tanaelva.

Kun 17 km til Tana bru sentrum og nærhet til grensehandelsbutikker i Finland.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomskatt	Kr.	28 000
Forsikring	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter og kontorlokaler.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	14 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter og kontorlokaler.	Kr.	8 200 000

Frittstående utebod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Frittstående utebod.	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 280 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 700 000
--	------------	------------------

Arealer

Boligbygg med flere boenheter og kontorlokaler.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	388	360	28	Vindfang, Entré , 2-Gang , Kjøkken/kontor, Kontor , Bad med toaletter for herrer og damer, Vindfang leilighet 1 og 2, Stue/kjøkken leilighet1 og 2, 2-soverom leilighet 1 og 2, Bad/vaskerom leilighet 1 og 2, Gang 3	Boder/lager
Etasje 2	388	0	388		Tidligere klasserom, ganger, gymsal og kontorer
Sum	776	360	416		

Kommentar

Araelberegningen er basert på tidligere takst fra 2018.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

☐ Ja

☒ Nei

Bygget er godkjent for innredninger av 2-leiligheter i 1.etg.

Frittstående utebod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	0	20		Bod
Sum	20	0	20		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
29.3.2022	Hermod Biti	Takstmann	932 68 303
	Wenche Marie Heiberg	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5441 TANA	11	32		0	5819.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Deanugeaidnu 1780

Hjemmelshaver

Heiberg Wenche Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på bakkekam ovenfor Tanelva på øtssiden.

Avstand til Tana bru er 17,8 km.

Vinterstid er det kort avstand ca. 3 km til grensehandelsbutikker i Finland via isvei på Tanelva.

Kort avstand til allsidig friluftsliv herunder sporstfiske etter laks i Tanelva samt scootyerløype og barmarksløype.

Mellom eiendommen og elva ligger en eiendomsparsell 11/99.

Adkomstvei

Adkomstvei fra E6.

Stor gruset gårdsplass med god plass for garasjeanlegg.

For øvrig gode parkeringsmuligheter på tomta.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjon.

Om tomten

Opparbeidet tomt på bakkeam ovenfor Tanaelva.

Tinglyste/andre forhold

Tidligere skole for barne- og ungdomstrinn før 2014.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF-skadeforsikring		Full verdi		16 800
Kommentar				
Fullverdi				

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter og kontorlokaler.



Byggeår

1950

Kommentar

Bygget er i stor grad renoverert og ombygd i perioden 2014-2022.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Godt ivarettatt.

Bygningsstruktur

Tidligere skolebygg i Vestre Polmak tilpasset skoleformål.

Bygget er etter 2014 ombygd og renoverert i 1.etg med 2-leiligheter i samt kontorlokaler som for tiden leies ut til Tanavassdragets fiskeforvaltning. Langsiktig leieavtale foreligger.

Utleieenheter og kontorlokalene i 1.etg har egne innganger.



Innganger til leilighetene



Hovedinngang

Utvendige forhold

Yttervegger i betong, malt og innvendig isolert og utforet med kledning.

I 1.etg er det nye vinduer i 3-lags energiglass med hvitmalte karmen og vannbrettbeslag. Øvrige vinduer består av dobbelt glass.

Nye isolerte ytterdører til hhv. hovedbygg og leiligheter.

Saltakkonstruksjon med takteking av profilerte stålplater. Takrenner- og nedløpsrør i stål.

Innvendige forhold

Etasjeskiller i armert betong.

2-trapperom imed betongtrapp til 2.etg.

Lyse og moderne overflater i leilighetene og kontordelen. Noe eldre overflater i 2.etg som er i rimelig god stand.



Traspperom mellom leiligheten med inntreng i skifer



Møtroom 2.etg

Tekniske installasjoner

El-tavle i hoveddelen bestående av automatsikringer og skruiksringer. Leilighetene er oppgradert med nye sikringsskap bestående av automatsikringer. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Standard stikk- og lys.

Nye beredere til hoveddel/kontorer og leiligheter. VVS- oppgradert med nye tappebatterier.

Barnsikkerhet og rømningsveier er ivarettatt.

Spesialrom

Sanitærrom i kontordelen oppgradert med nye servanter, toaletter for damer og herrer nye overflater på golv og vegger. Også lite dusjhjørne på sanitærommet.



Sanitærrom/Wc med dusjrom

Kjøkken

Noe eldre innredning i kontordelen og nye moderne innredninger i leilighetene med ventilator over komfyr.



Kjøkken leilighet



Kjøkken kontordel med pauserom.

Våtrom

Nye våtrom , kombinert bad/vaskerom i hver av leilighetene med nye sluk, membraner i vegger og golv og baderomsinnredninger. Mekanisk avtrekk.



Dusjrom kontordelen.



Bad leilighet

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Utvendige fasader malt
2021	Ombygging	1.etg ombygd til 2-leiligheter på henholdsvis 110 m2 og 80 m2. Hver leilighet er modernisert med nytt kjøkken, kombinert bad/vaskerom, stue/kjøkken med åpne løsninger, 2-soverom og gang og vindfang.
2021	Modernisering	Alle vinduer i 1.etg er utskiftet og består av 3-lags energiglass med hvitmalte karmen og utvendig vannbrettbeslag.
2021	Modernisering	Nyte ytterdører, isolert til hovedbygg og leilighetene.
2018	Modernisering	Kontorlokalene pusset opp med henblikk på utleie. Nye innvendige overflater, og toalettrom herrer og damer med dusj. Kjøkken på psuerom.
2020	Modernisering	Yttervegger etterisolert ifm. med nye veggoverflater (kontorer og begge leiligheter)
2021	Modernisering	Ny stikkledning for avløp til slamavskiller.
1995	Modernisering	Taktekking av profilerte stålplater og takrenner- og nedløpsrør.
2020	Modernisering	Nye varmtvannsberedere til hoveddel og leiligheter.
2020	Modernisering	Elektrisk anlegg oppgradert. Nytt anlegg med sikringsskap i leilighetene.

Frittstående utebod.



Byggeår

Kommentar

Byggeår ukjent

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Godt ivarettatt

Beskrivelse

Oppført på punktfundamenter.

Vegger i bindingsverk av tre, uisolert. Utvendig malt bordkledning.

Inngangsdør i tre.

Tregolv

Saltakkonstruksjon med takstoler i tre og takteking

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	08.04.2022		Ingen	0	Ja
Situasjonskart	08.04.2022		Ingen	0	Ja

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.

Eqne forutsetninger

Taksten er utarbeidet av sertifisert takstingeniør som følger de etiske retningslinjer, regelverk og instruksjoner som er fastsatt for medlemmer av Norsk Takst.

Taksten er også utført som visuell besiktigelse av synlige overflater uten inngrep i byggverket samt opplysninger gitt av rekvirent.

Besiktigelsen er foretatt på snødekt tomt og tak og tilstand var derfor ikke kontrollerbar. Tak og utstyr på tak kontrollert fra bakkenivå.

Verditaksten er ikke en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt noen målinger i forhold til skjevheter eller

konstruksjonsmessige beregninger, men åpenbare feil- og mangler er allikevel kommentert.

Byggkost.no 1-kvartal 2022 for oppføring av trehus er lagt til grunn for beregning av teknisk verdi.

Dersom taksten er eldre en 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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 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.