

Verditakst

📍 Prinsensgate 19, 8480 ANDENES

📖 ANDØY kommune

gnr. 56, bnr. 47

Markedsverdi

12 300 000

Areal (BRA): Boligblokk 233 m²



Befaringsdato: 20.04.2023

Rapportdato: 24.04.2023

Oppdragsnr.: 10239-1168

Referansenummer: OW1400

Autorisert foretak: Ingeniør Jarle Bergheim



Gyldig rapport
24.04.2023

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.

Ingeniør Jarle Bergheim



Jarle Bergheim
Uavhengig Takstingeniør
24.04.2023 | ANDENES

Ingeniør Jarle Bergheim
Postboks 185
76 14 23 12

Rapportansvarlig

Jarle Bergheim
Uavhengig Takstingeniør
jarle.bergheim@hotmail.com
906 42 312

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

233 m²/224 m²

Boligblokk: Garasje, Teknisk rom, 2 Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 300 000

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 12 700 000

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

12 300 000

Konklusjon markedsverdi

12 300 000

Markedsvurdering

FORHÅNDSTAKST

Taksten for salg av ferdig prosjekt gjelder når det er gitt byggetillatelse.

Markedsprisene for boliger på Andenes har steget betraktelig, spesielt de siste 2 årene. Selv om de militære patruljeflyene skal flyttes fra Andenes i løpet av sommeren, tror Andøy kommune at folketallet igjen skal begynne å øke. Bakgrunnen er i hovedsak at Andøya Space AS er i ferd med å fullføre utbyggingen av base for utskyting av såkalte småsatellitter sør for Nordmela og Andfjord Salmon AS er kommet i produksjon på det gigantiske landbaserte lakseoppdrettet på Kvalnes. På Kvalnes er man bare i startfasen med de 12 bassengene som er planlagt på Kvalnes. Utbygging er også planlagt i Breivika. På begge disse stedene kan man i løpet av få år få flere 100-talls nye medarbeidere. Andøya Space AS har allerede øket bemanningen med over 60 % i løpet av de siste 2 årene og mange flere ventes det kommende året. All boligomsetning skjer på brukmarkedet i dag, men det er allerede behov for nye byggeklare tomter eller nye boligfelt.

Det er tidligere ikke bygget små leiligheter i et boligkompleks med tanke på salg eller utleie. Små leiligheter gir selvsagt høyere m² priser enn større leiligheter. Midlertidige opphold på Andenes tror man skaper mere behov for slike leiligheter. Man tenker i første rekke på Forsvaret, Andøya Space AS og Andfjord Salmon. Slike små leiligheter kan også fungere som et alternativ til opphold på hotell.

Boligene ligger midt i sentrum med kort vei til alt.

FORHÅNDSTAKST

Alternativ 1: Eksisterende bolig rives og tomte selges med planlagt boligblokk med 6 leiligheter:

: Kjøp tomt, riving og prosjektering:

kr. 900.000

Alternativ 2: Markedspris ferdig prosjekt med formål salg eller utleie, eller begge deler.

kr. 12.300.000

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Forsikring | Kr. | 25 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | Kr. | 20 000 |
| Renovasjon | Kr. | 15 000 |
| Vedlikeholdsutgifter | Kr. | 20 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 80 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligblokk

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 12 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 20 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligblokk | Kr. | 12 080 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 12 080 000

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. | 600 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 12 700 000 |
|--|------------|-------------------|

Arealer

Boligblokk

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|----------|------------------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| underetg. | 9 | 0 | 9 | | Garasje , Teknisk rom |
| 1. Etasje | 112 | 112 | 0 | Stue/kjøkken , Bad , Soverom | |
| 2. Etasje | 112 | 112 | 0 | Stue/kjøkken , Bad , Soverom | |
| Sum | 233 | 224 | 9 | | |

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 20.4.2023 | Jarle Bergheim | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1871 ANDØY | 56 | 47 | | 0 | 405.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Prinsensgate 19

Hjemmelshaver

Lunde Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger midt i Andenes sentrum med ca. 5 min. gangtid til selve sentrum og havneområdet.

Ca. 10-20 min. gangtid til barnehage, skoler, rådhus med idrettsanlegg og flyplassen. Kort vei til friområder langs strandsonen. Gangavstand til friområder og turstier rundt Klevannet og til ski- og turterreng i utmarka.

Andenes har flyforbindelser daglig til Tromsø og Bodø. Om sommeren har det de siste årene vært 2 daglige direkte flyforbindelse Gardermoen-Andenes.

Adkomstvei

Kommunal vei

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Regulering

Ja, sentrumsplan

Om tomten

Forholdsvis flat tomt. Det forutsettes at tomta skal opparbeides og forskjønnes med plen og uteområder etter at bygging av 6 små leiligheter er ferdigstilt.

Kommuneplan

Ja, kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Nei

Bebyggelsen

Boligblokk med 6 små leiligheter.

Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|------|---|
| 2022 | Skal normalt være 35-40 % av markedsverdi ved eget bruk, i Andøy kommune. |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type | Kommentar |
|----------|------|------------|--------------------------|
| 295 000 | 2022 | Tvangssalg | Kjøpt som rivingsobjekt. |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
| | | | | 25 000 |

Kommentar

Normal premie beregnet av takstmannen etter ferdigstillelse

Bygninger på eiendommen

Boligblokk



Anvendelse

Skal leies ut

Byggeår

2024

Standard

Forutsetter standard i flg. dagens byggeforskrifter

Vedlikehold

Ingen avvik

Kommentar

Bygningsstruktur

Det forutsettes at bygningen føres opp iht dagens byggeforskrifter hvor TEK 17 gjøres gjeldende på alle områder . Gammelt bygg skal rives.
Alle boenheter blir å betrakte som selvstendige boenheter med foreskrevet brann- og lydkrav.

Utvendige forhold

Forutsetter at boligen med 6 leiligheter og 6 garasjeplasser oppføres iht vedlagte perspektivtegninger , og at det er gitt byggetillatelse.

Bygges i isolert bindingsverk med betongfundamenter i form av stripefundamenter eller støpt plate med kantforsterkninger.
Saltak med metall takplater. Takrenner med nedløp.

Malt bordkle .

Vinduer med isolerglass og ytterdører iht dagens krav til isolasjonsverdi.

Uteområder opparbeides iht vedlagte situasjonsplan.

Det forutsettes nye utvendige avløp og vannlegninger som stikkledninger og nytt elektrisk inntak.

Innvendige forhold

Beregner bruk av innvendige materialer og overflater som er vanlige i dagens boligbygging.

Parkett / laminat eller vinylbelegg av god kvalitet i boligrom.

Malte gipsplater på vegger og i himling , eller annet egnet materiale iht dagens byggeskikk og til noenlunde samme prisnivå.

Oppvarming med gulvvarme , elektrisk eller vannbåren varme.

Garderobeskap i normalt omfang. Innvendige tretrapper , forskriftsmessig med rekkverk og håndlist.

Ventilasjonsanlegg iht minimumskrav.

Brannvarsling og sikring iht minimumskrav med godkjente rømmingsveier.

Spesialrom

Ingen spesialrom

Kjøkken

Ny og moderne kjøkkeninnredning. Integrerte hvitevarer. Ventilator. Eget avtrekk eller tilkoblet sentralanlegg.

Våtrom

Bad med dusjkabinett , veggmontert WC og servant. Innredning av god kvalitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Situasjonsplan | 20.04.2023 | | 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

Taksten er en FORHÅNDSTAKST

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.