

*VERDI- OG LÅNETAKST  
BOLIGEIENDOM*

Nordreisa kommune  
Mellaveien 9  
9151 STORSLETT  
Gnr 14 bnr 6



# Verdi- og lånetakst for boligeiendom

Takstkonsulent			
<b>Roald Sebergesen</b>			
<b>1. EIENDOMSBETEGNELSE, HJEMMELSHAVER M.M.</b>			
Adresse Mellaveien 9	g.nr 14	b.nr 6	f/s nr
Kommune 1942 Nordreisa	Bydel/område Storslett		
Postnr Poststed 9151 Storslett	Rekvirent Nordreisa kommune		
Hjemmelshavere Nordreisa kommune	Besiktigelsesdato 24.06.10		
Særeie <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tilstede/Eiendomsopplysninger gitt av R V Olsen påviste og ga opplysninger		

<b>2. OBJEKTER SOM INNGÅR I TAKSTEN, SAMT HUSTYPE, BYGGEÅR, TOMTEAREAL M.M</b>			
<b>Bygningstype</b>	<b>Byggeår</b>	<b>Bygningstype</b>	<b>Byggeår</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig	1974	<input type="checkbox"/> Eierleilighet	
<input type="checkbox"/> Enebolig i rekke		<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	
<input type="checkbox"/> Tomannsbolig		<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	1975
<input type="checkbox"/> Bolig m/utleiedel		<input type="checkbox"/> Annet :	
<input type="checkbox"/> Generasjonsbolig			
Skattetakst/ligningstakst	Ombygget/modernisert (år) 1990	Kjøpesum/kostpris	Kjøpsår
Tomt (m <sup>2</sup> ) 899	Eiendomstomt		Årlig festeavgift
Festetidens utløpsår	Fullverdiforsikret hos KLP Forsikring	Polisenr	

<b>3. OMRÅDEBESKRIVELSE</b>
Eiendommen ligger i et regulert boligområde i Storslett sentrum. Området er utbygget med eneboliger. Kort avstand til barneskole, barnehage og forretninger, servicebedrifter, kommunale kontorer, kafe, hotell, bank, post og rekreasjonsområder etc.

<b>4. TOMTENS BESKAFFENHET (OGSÅ VEI, VANN OG AVLØP) M.M.</b>
Flat tomt tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Avkjørsel til kommunal vei med biloppstillingsplass på egen tomt. Tomten er opparbeidet og det er anlagt bruksplen. Eiendommen er inngjerdet. Balkonger mot sør i begge etasjene med utgang fra stuene. Betongstein i inngangsparti.

<b>5. MILJØ</b>
Boligen ligger i et miljøvennlig, rolig og attraktivt område. Gode lysforhold.

<b>6. VERDIFAKTOR FOR TOMT</b>
<input type="checkbox"/> -3 <input type="checkbox"/> -2 <input type="checkbox"/> -1 <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3

**7. KORT BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE**

Grunnforhold / Fundamentering

Støpt betongsåle (bankett) på sand. (antatt).

Grunnmur / Kjellergulv

Grunnmur av betongstein, gulv på grunn i betong for den del som har kjeller.

Konstruksjonsmetode o / gr.mur

Konvensjonelt oppbygd med bindingsverk i tre.

Tak med tekking

Saltak med taksperrer av tre, tekket med shingel.

Er det tegn til setningsskader?

Ja

Kan sopp / råtedannelse sees?

Nei

Er det tegn til lekkasje / fuktskader?

Ja

Anbef. det en ytterligere tekn. gjennomg./tilstandsrap. av bygget?

 Ja Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "JA" i feltene over

Knirk i gulv, vannreir i himlinger i 1-etg., vannreir i takvindu i loftstue, fukt i gulv/vegg i kjeller, ikke dampspærre mot terreng i krypkjeller, se også pkt. 8.

*Besiktigelsen er visuell. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler***8. HOVEDINTRYKK FOR BYGNING (0=Husbankens minimumsstandard for bolig)**

Boligens standard pr dato

0

Kommentar til verdiskala

Boligen har alminnelig standard. Profilerte skapdører i kjøkkeninnredning, sanitærutstyr tidsmessig hvitt. Merker etter fukt i himling i stue og soverom i 1.etg.(heng i plater), el. kabler i entre kledd inn og merket, horisontal sprekk i pipe i loftstue, skjevheter i gulv og himling i loftstue.

**9. TEKNISK VURDERING**

	Verdireduksjon i % av nytt	Korreksjonsfaktor (fast)	Veiet verdi-reduksjon %
Grunnmur - drens - kjellergulv	30	0,156	4,680
Bæresystem m/utv. kledning og innvendig vegger	25	0,190	4,750
Tak m/tekking inkl. renner og beslag	40	0,065	2,600
Varme- og lydisolasjon, ventilasjon	30	0,090	2,700
Vinduer og dører	30	0,095	2,850
Sanitær- og rørleggeranlegg	30	0,080	2,400
Kjøkken-, garderobe- og badersinnredning	40	0,110	4,400
Maling, tapet og gulvbelegg	30	0,099	2,970
Elektrisk anlegg	30	0,065	1,950
Murverk (peis og pipe)	30	0,050	1,500
<b>SAMLET VERDIREDUKSJON (%)</b>		<b>1,000</b>	<b>30,800</b>

Andre bygninger (benevnes med bygg I, bygg II osv)

Garasje bygg I

Beskrivelse / utførelse av andre bygninger

Oppført i bindingsverk, gulv på grunn, trepanel utvendig, leddheiseporter med fjernkontroll, saltak, hems, sprekker i gulv på grunn, vedbod i garasje.

Bebygd areal (m<sup>2</sup>) andre bygninger

49

Andre bygningers verdireduksjon (%)

Bygg I %

30

Bygg II %

Andre anmerkninger

Gulv i stue og soverom over krypkjeller er stemplet opp med søyler tre/stål.

**10. BYGNINGENS AREALDISPOSISJON**

Etasjeplan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning
Kjeller		45	P-ROM = 16 m <sup>2</sup> . Trapperom, bod, vaskekjeller, bod.
1-etg.		131	P-ROM = 123 m <sup>2</sup> . Stue, kjøkken, entre, 3 soverom, bad, vf, toalettrom, bod.
Loft		66	P-ROM = 66 m <sup>2</sup> . Loftstue, 2 soverom, bad og badstue.

**11. SPESIELLE FORHOLD - AREAL OG BRUK**

Utleieforhold	Nei	Reguleringsmessige forhold (beskriv)		
Konsesjonsplikt	Nei	Ingen reguleringsmessige forhold som innvirker på takstverdiene.		
Forkjøpsrett	Nei			
Boret	Nei			
Bebygd areal (m <sup>2</sup> )		Samlet BRA (m <sup>2</sup> )	242	Samlet boligareal (m <sup>2</sup> )
Eget bruk BRA (m <sup>2</sup> )	242	Næringsdel (m <sup>2</sup> )	0	Utleieformål (m <sup>2</sup> )
Bto. årsleieinnt. (egenleie ikke vurdert)		Driftsutgifter pr år utgjør (Skatt, kom. avg., forsikring, vedlikehold) Anslått til ca. 28.000,00		

**12 GENERELLE KOMMENTARER (OGSÅ OM BOLIGENS TIDSMESSIGHET OG BOKKVALITET)**

Boligen er alminnelig vedlikeholdt og den tilfredsstillende dagens krav til boligkomfort og bokkvalitet. Vegger har trepanel, malte plater, malt textiltapet, malt miljøstrie, keramiske fliser, malt glassfiberstrie. På gulv er det parkett, laminatbelegg, vinylbelegg, keramiske fliser, gulv på grunn i betong, sponplater i bod. Himlinger har malte plater og trepanel. Boligen har elektrisk oppvarming, ovn for fast brensel i stue i 1-etg., og på loft, varmekabler i gulv i noen rom, sentralstøvsuger, skyvedørsgarderober.

Eventuelle gjenstående arbeider	Beregnet til kr
Vannklosett demontert i toalettrom i 1.etg.	
Har boligen livsløpsstandard	Kommentarer til livsløpsstandard
Nei	

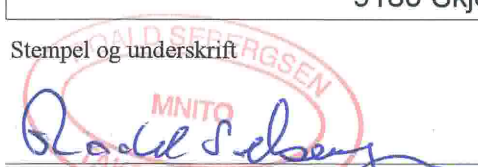
**13 KOMMENTAR TIL GRUNNBOKSBLADET (EVT SAMEIEKONTRAKT)**

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent, hvor det opplyses ingen tinglyste heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdien. Det er ikke tatt utskrift av grunnboken og ved evt. salg av boligen anbefales det at det innhentes bekreftet panteattest.

14. TEKNISK VERDIBEREGNING			
Normale byggekostnader			3 187 336
- Verdireduksjon	- % hovedbygg	30,80	981 699
Normale byggekostn. etter fradrag		=	2 205 637
<b>Andre bygninger (kostnad minus verdireduksjonsfratrekk):</b>			
Andre bygg I	245 000	Bygg I %	30,00
Andre bygg II	0	Bygg II %	0
Kostn. andre bygninger etter fradrag		+	220 500
Samlet sum bygninger			2 426 137
+ Tomteverdi justert for verdifaktor		+	220 500
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		=	<b>2 646 637</b>

15. MARKEDSANALYSE
<p>Eiendommen ligger i Storslett sentrum. Etterspørselen etter boliger på Storslett synes for tiden å være bra, noe som kan ha sin årsak i et bra arbeidsmarked. Eiendommen ligger i regulert, barnevennlig område med lite trafikk. Nivået i området ligger under teknisk verdi, noe som også bør være tilfelle for takstenheten. Eiendommen vurderes som et godt panteobjekt.</p>

16. VERDIKONKLUSJON	
Ut fra gitte opplysninger settes:	
<b>Dagens normale salgsverdi</b>	<b>1.950.000</b>
<b>Anbefalt låneverdi</b>	<b>1.760.000</b>

17. UNDERSKRIFTER	
Sted og dato	9180 Skjervøy 05.07.10
Stempel og underskrift	Stempel og underskrift
	

18. VEDLEGG TIL TAKST/FREMLAGT VED BESIKTIGELSE.			
Kopi av panteattest	Leiekontrakt	Skjøte	Festekontrakt
Målebrev/sit. kart	Fotos	Tegninger	

