Verditakst - fast eiendom

Kvitebergveien 20 9357 TENNEVOLL Gnr. 68 Bnr. 180 Fnr. 0 Snr. 0 Lavangen kommune	**Benevnelse** Enebolig	**BRA** 81 m²
	Tomteareal	1 103 m²

Markedsverdi
Kr. 750 000

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 510294
Befaringsdato 08.10.2019
Rapportdato 14.10.2019

Rapportansvarlig Ingeniør Lars Olav Sørgaard
Takstingeniør: Lars Olav Sørgaard
Solåsveien 1, 9360 BARDU
Tlf.: 95074777
E-post: lars@inglos.no

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/510294

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kvitebergveien 20	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	9357 TENNEVOLL	68	180	0	0	
Område/bydel	Tennevoll					
Kommune	Lavangen					
Rekvirent	Lavangen kommune					
Hjemmelshaver(e)	Lavangen kommune					
Befaringsdato	08.10.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Stine Høyem og Tom Ellingsen (leiebeboere tilstede). Øvrige opplysninger er gitt av Odd Elling Christensen (Lavangen kommune).					

Premisser - generelle opplysninger

Takst er utarbeidet med bakgrunn i planlagt salg av eiendommen.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann i Norsk Takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verditakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Tak er kun besiktiget fra bakken. Kryperom under bygget er besiktiget fra luke i grunnmur (mot øst) . Kaldloft er besiktiget fra loftsluke.

På befaringen er målinger utført med: lasermåler og meterstokk.

Sammendrag

Enebolig på ett plan i etablert boligfelt ved Tennevoll i Lavangen kommune. Beliggenheten er sentral og utsikten er bra. Boligen har et betydelig vedlikeholdsbehov, men samtidig potensiale til å bli en god bolig med god standard. Boligen kan passe både enslige, par og mindre familier. Markedet er begrenset, men etterspørselen etter lignende boliger er tilstede.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt i en østvendt li, sørvest for sentrum av Tennevoll, som er kommunesenter i Lavangen kommune. Utsikt mot øst, og noe mot nord og sør (Spanstinden). Grei solgang.
Eiendommen grenser mot andre boligeiendommer mot nordøst, øst og i sør. Kommunal vei mot vest og friområde (kommunalt) mot nord/ nordvest.

Aktuelle avstander:
Nærmeste barnehage, ca. 850 meter (langs bilvei).
Barne- og ungdomsskole, 1,5 km.
Tennevoll sentrum, med bl. a. kommuneadministrasjon, dagligvarebutikk, 1 km.

På Tennevoll finnes det også idrettshall (flerbrukshall), svømmehall og fotballbane. Det er et aktivt idrettsmiljø innen bl. a. fotball og langrenn.

Verditakst - fast eiendom

Reguleringsmessige forhold

Området der eiendommen ligger er regulert til boligformål.
Det er opplyst om at gjeldene reguleringplan er i fra 1978. Takstmannen har ikke fått nærmere opplysninger om reguleringsplanen.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 103,1 m2	Type tomt	Eiet	

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Avkjøring fra kommunal vei. Gruset avkjøring og areal for parkering. Ikke opparbeidet plen. Diverse kratt og busker på eiendommen. Noen større trær mot øst. Frittliggende treplatting på på bakken, ca. 13 m ^{2}.

En liten del av garasje tilhørende naboeiendom står inne på denne eiendommen. Lavangen kommune eier begge disse eiendommene, og det er opplyst om at en grensejustering vil være aktuelt her, slik at garasjen helt og fullt vil komme på naboeiendommen. Tomtearealet vil da bli noe mindre, men det anses å ha liten eller ingen betydning for verdien av eiendommen.

Vann og kloakk er tilknyttet kommunalt nettverk.

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt der boligen står, og på vestside. Kommunal vei ligger noe høyere i terrenget, og det er litt stigning på avkjøring opp til vei. Terrenget heller mot øst på østside av boligen.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1982	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2001				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 0				
Forsikringsselskap	Gjensidige	Type forsikring	Standard	Polisenummer	87504304

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur i plasstøpt betong. Luftet kryperom. Langsgående ståldrager på midten, lagt på punktfundamenter av lettklinkerelementer (pipeelementer?). Det ligger plast på bakken i kryperommet. Flere ventiler (uten ventilrister), samt 2- 3 større ventilrister/-luker. Noe saltutslag etc, samt utstikkende bandjern på grunnmuren innvendig, men ingen større skader på grunnmur ble observert. Ingen videre tydelige tegn på fuktskader etc, sett ifra luke. Inspeksjonsluke (den som var synlig) er helt utslitt og bør utskiftes.
Mulig fjellgrunn, men dette er ikke bekreftet. Videre detaljer omkring fundamentering er ukjent.

Kryperom er kun besiktiget fra luke.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag, trolig 15 - 20 cm isolasjon. Stubbloftsplater i spon, lagt på bord, i underkant av bjelkelag.
Vegger i trebindlingsverk, trolig 10 cm isolasjon. Utvendig tømmermannspanel (stående). En del slitasje på utvendig overflate.

Dører og vinduer

Ytterdør, hvitmalt utvendig, med smalt og høyt 2 lags isolerglass. Slitt.
Vinduer med 3-lags isolerglass. Glass merket 1981. Svært slitt. Stor sprekk i et glass i stue.
Innerdører i slett finer. Glass i dør mellom stue og gang. Sannsynligvis fra byggeår. Slitt.

Takkonstruksjon med yttertak

Prefabrikkerte w-takstoler, undertak i armert plast. Takktekking av lakkerte/malte metallplater. Pipebeslag og luftehatt. Takstige.
Takrenner og nedløp av svart plast. Deler av takrenne på østside har løsnet (knekte kroker) og ramlet ned. Forkantbord har også løsnet her.
Undergurt/himling er isolert, 15 cm tykkelse er målt. Isolasjon er belagt med papir på overside. Pappkubbinger ved raft. Noe liten lufteåpning er observert ved raft. Røster er innvendig kledt med plast. Loftsluke uten fastmontert stige i bod.
Kaldloft er kun besiktiget fra loftsluke.

Piper, ildsteder og oppvarming

Pipe av lettklinkerelementer. Feieluke i kryperom. Pipe og brannmur pusset slett og hvitmalt i stue. Vedovn, metallplate under/foran vedovn.
Panelovn montert på vegger i soverom og i gang. Stor panelovn i stue. Stråleovn på vegg i bad.

Bad og vaskerom

Bad:
Baderomspanel på vegger. Belegg m/ oppbrett på golv. Sluk i golv. Overflater preget av slit og elde.
Høy terskel og lufteåpning under dør. Vifte i yttervegg med separat bryter. Ventil i himling.
Toalett (Porsgrund), servant m/ 1-greps blandebatteri. Speil, liten glasshylle og lysarmatur m/ stikk over servant. Badekar med blandebatteri og dusjgarnityr.
Oppheng (stang) for dusjforheng.
Stråleovn på vegg. Lys (takbeslag) i himling.
Ingen fast innredning.
Vindu.

Vaskerom:
Overflater som på bad, dog noe mindre slitasje. Sår i golvbelegg ved sluk.
Vifte i yttervegg med separat bryter, ventil og lys (takbeslag) i himling, som på bad.
Skyllekar i plast på stativ. Blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Vindu.

Kjøkken

Malte plater (60 cm m/ fas) på vegger. Lys laminat på golv. Laminatgolv er slitt og har eset ut i skjøter.
Innredning med slette hvite fornter. Lys spraglet benkeplate. Stor og liten oppvaskkumme + avrenningsbeslag. 1-greps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator (Electrolux) med lys. Alder på innredning er usikker.
Lysrørarmatur over oppvaskbenk med dobbel stikk. Egen dobbel stikk på vegg over kjøkkenbenk. Lysrørarmatur i himling.

Innvendige overflater

Hvitmalte himlingplater (60x120 cm) i alle rom.
60 cm veggplater m/ fas i alle rom, bortsett fra våtrom. 1 vegg med malt tapet i stue.
Lyst laminatgolv stue og kjøkken (svært slitt og uteset i skjøter). Nyere laminatgolv i soverommene og vindfang. Eldre golvbelegg i boder.

Elektrisk anlegg

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer. Inntakssikringer på kaldloft. Trolig fra byggeår.

Lys i himling i de fleste rom. "Rack" med 3 spot, med dimmebryter, i stue.

VVS-installasjoner

CTC FerroTerm varmtvannsbereder, ca. 200 liter, plassert i vaskerom.
Ventilasjon via ventiler i yttervegger i de fleste rom.
Vann- og avløpsrør er trolig hovedsaklig fra byggeår. Stoppekran i kryperom. Utvendig stoppekran rett utenfor boligen.
Avløpsrør i kryperom er uisolert.

Annet

TV-antenne på yttervegg.
Høye klesskap i soverom. 2 + 1 meters lengde. En dør mangler på ene skapet.
Ringeklokke.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hoved	90	81	72	9	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang og vindfang.	2 boder.
Sum	**90**	**81**	**72**	**9**		

Sum alle bygninger	**90**	**81**	**72**	**9**	

Kommentarer til arealberegningen

Ved å sette inn et vindu og søke om tillatelse, så bør det være mulighet for å gjøre om den ene boden til soverom, viss det skulle være ønskelig.

Verditakst - fast eiendom

Ved inngang er det veranda på ca. 9 m ^{2}. Veranda er bygd opp i treverk med rekkverk, prefabrikkert levegg og trapp. Tak over veranda/inngangsparti.

Kommentarer til planløsningen

Grei løsning på ett plan.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ubekreftet grunnboksblad, datert 11.10.2019, er kontrollert.

Det er ikke tinglyst noen borett, konsesjon, forkjøpsrett, heftelser eller servitutter på eiendommen.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter:
Vann: 2727 kr
Renovasjon: 1281 kr

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnede byggekostnader			Kr.	2 276 388
	Verdireduksjon	35%	-	Kr.	796 736
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	1 479 652
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag			=	Kr.	1 479 652
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+	Kr.	195 417
Sum beregnet teknisk verdi			**=**	**Kr.**	**1 675 000**

Markedsanalyse

Boligen kan passe både enslige, par og mindre barnefamilier, men betydelige oppgraderinger bør gjøres. Etterspørselen etter lignende boliger er til stede.

Verdikonklusjonen er hovedsakelig basert på sammenligning med andre solgte boliger i området de siste årene. Forskjeller og likheter med hensyn på blant annet beliggenhet, alder, slitasje, prisutvikling, areal, standard, tomt og tilleggsbygg (garasjer, uthus o.l.) er vurdert så godt det har latt seg gjøre.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 750 000,-

Sted og dato
Bardu, 14.10.2019

Lars Olav Sørgaard

Dokumentkontroll

Verditakst - fast eiendom

Fremlagt

Ferdigattest, datert 27/4 1982.
Eiendomskart.
Tegninger av tilsvarende bolig.
Utfylt egenerklæringsskjema.

Innhentet av takstmann:
Grunnboksblad, datert 11/10 2019.

Vedlagt

Matrikkelutskrift/ eiendomsinformasjon fra Ambita.