

VERDITAKST

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 1210
Kommune: 1820 ALSTHAUG KOMMUNE
Betegnelse: Bolig (tidligere prestebolig)
Adresse: Kirkeveien 48, 8800 SANDNESSJØEN



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 6 000 000

Enebolig.:
Garasje/uthus.:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

522 m ²	429 m ²
23 m ²	0 m ²

Utskriftsdato:	10.05.2021	Oppdragsnr.	1584
Dato befaring:	06.05.2021	Referansenr.	e30ab45

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90
Organisasjonsnr. 980 505 553

Sertifisert takstmann:

Marvin Egil Breimo
Telefon: 952 16 399
E-post: marvin@hbk.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.no.

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/98025bf9-2fb0-4e64-9606-3c94c8c85539>

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 befaringdagen. Kunden/revirenten 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. Norsk takst 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, samt på kildegrunnlag oppgitt i takstdokument. Tilstand på yttertak er besiktiget fra bakken samt basert på eiers opplysninger.

MANDAT:

Det skal utføres en taksering av bygningens som belyser en påregnelig markedsverdi, bygningens gjenværende teknisk verdi samt at bygningens tilstand iht. feil og mangler beskrives. Det skal også vurderes bygningens egnethet i forbindelse med planlagt ombygging.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 6 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.
Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen.

Markedet for salg av boligeiendommer er for tiden bra.
Med utgangspunkt i eiendommens beliggenhet, bygningenes tilstand, tomtens størrelse og potensiale antas eiendommen å være omsettelig i dagens marked.

Bygningens tilstand iht. feil og mangler (registrerte ved befaring):

Utvendig:

Dels feil fall på terreng mot kjellermur og ringmur.
På kjellermur og ringmur av naturstein/betong er det noe sprekkdannelse og betongskader.
Bordkledning er slitt, dels råteskadet og det er svak lufting bak kledning.
Synlige råteskader under raft (mest i ender) og på vindskibord.
Stor nedbøying i yttertak (langtidssetning) og flere taksteiner (Lappheller) har løsnet. Det bemerkes at grunnet takets alder og synlige løsnede taksteiner betraktes taktekket som modent for omteking (taksteiner demonteres, nytt undertak og nye lekter legges og taksteiner monteres).
Kjellervinduer av tre med koblede glass er råteskadet samt at det på hagesider er vinduer lavere enn terrenghøyde. Øvrige vinduer i bygningen hovedsakelig av tre med 2-lags glass + utvendig sprosseglass er slitte av elde - glasspunktering kan påregnes og kitt på sprosseglass er sprukket/dels løsnet.
Ytterdør for bakgang er slitt/skadd.

Kryperom:

Under nordøstre boligdel og under tilbygde inngangspartier.
Ingen adkomst for kontroll eller synlige lufterventiler.
Det bemerkes at kryperom med manglende plastfolie på grunn og mangelfull ventilasjon er risikoutsatte for mugg-/soppvekst og råteangrep.

Kjeller:

Uinnredet standard som ikke er egnet for bruk.
Saltutslag på gulv/vegger, noe løsnet puss på vegger (indikerer på uttetter/kapillært fukttrekk) samt enkelte merker på vegger/gulv etter vanninntrengninger.
På kjellerom med utgang til hage er det også organiske vekster på mur.

1. etg.:

Generell overflateslitasje.
På kontorer er overflater slitt og modne for oppussing.
På kjøkken er kjøkkeninnredning slitt av elde/bruk og benkeplate er utsvelt i underkant over oppvaskmaskin.

2. etg.:

Generell overflateslitasje.
I gang er det merkbak skjevhet/kul i gulv på midtre del - mest i områder mot pipe.

Kaldloft:

Vindsperre mangler over deler av isolasjon.
Manglende lufting mot raft samt i topp av gavlspisser.
Noe merker på bordtro etter fukt samt rundt piper (bøtte er utsatt under 1 pipe).

Generelt:

Generelle skjevheter i gulv, vegger og tak samt noe merkbare vibrasjoner i etasjeskillere.
Det bemerkes at grunnet boligens alder kan det på generelt grunnlag påregnes å være noe skjulte råteskader på utsatte steder.

Bygningens egnethet i forbindelse med planlagt ombygging:

I forbindelse med planlagt byggeprosjekt vurderes bygningens nyttbare restverdi til ca. 1 800 000,- (noe som tilsvarer ca. 20 % av ny byggepris).
Grunnet bygningens alder, konstruksjon, generelle tilstand samt påregnelige usikkerheter med ombygginger og tilpasninger vurderes bygningen å ha en dårlig egnethet i forhold til planlagt prosjekt. Det bemerkes således at kostnader med planlagt byggeprosjekt med å gjøre bruk av bygningen må vurderes opp i mot kostnader med sanering og oppføring av nytt bygg.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Opplysningsvesenets fond
Takstmann:	Marvin Egil Breimo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.05.2021. - Leietaker. - Marvin Egil Breimo. Daglig leder / takstøkonom. Tlf. 75 11 91 90

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Bolig (tidligere prestebolig)
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Stamnes ca. 1 km vest for sentrum av Sandnessjøen. I nærområdet er det barnefamilier, lekeplass, barnehage, barneskole, ungdomsskole, småbåthavn m.m.
Bebyggelsen:	Oppført prestebolig i 2 etasjer og kjeller i 1863 og tilbygget ukjent år. Det bemerkes at boligen i følge matrikkel og kart i Nordlandatlas ikke er blitt sefrakregistrert, noe som er vanlig når bygninger er blitt 100 år. Oppført frittliggende garasje/uthus.
Standard:	Normal standard iht. utførte påkostnader.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass av gruset standard, plen (mosegrodd), hekk og bjørkeale mot gate, askeale av eldre dato, ripsbusker, rikelig med prydbusker og overgrodd potetland. Flaggstang av stål. Adkomst over østre del av denne tomt til gnr. 37 bnr. 896, 1049 og 827.
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt.
Regulering:	Området inngår i reguleringsplan for Prestegårdsjordet, godkjent av kommunestyret den 20.01.1988. Tomten er regulert til boligformål (B1) samt noe gategrunn og friområde. I boligområde B1 kan bolig oppføres i inntil 2 etasjer og gesimshøyde skal ikke overstige 5,3 meter. Garasjer og boder kan oppføres frittstående eller som tilbygg til bolighuset. Garasjer og boder kan oppføres som 1 etasje med samlet grunnflate ikke over 50 m ² på område B1. Samlet bebygd grunnflate skal ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal på område B1. Se for øvrig vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser.
Adkomstvei:	Avkjørsel fra Kirkeveien (kommunal vei med gruset standard).
Tilknytning vann:	Tilkoblet kommunalt vannverk. Vannledning av plast inn til stoppekran på vaskerom i kjeller (for øvrig ukjent).
Tilknytning avløp:	Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Ukjent type og alder på avløpsrør mellom bygningen og kommunalt avløpsnett (septiktank på tomt).
Servitutter:	I følge utskrift av grunnboken pr. 05.05.2021 er det registrert flere erklæring/avtaler, rettigheter, bestemmelser på denne eiendommen (gnr. 37 bnr. 1210) som ikke er gjennomgått - se vedlagt grunnboksinformasjon.
Utleieforhold	Boligen er for tiden utleid for kr. 5 000,- pr. mnd. + strøm.

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 1210
Kommune: 1820 ALSTAHaug KOMMUNE
Adresse: Kirkeveien 48, 8800 SANDNESSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1820 ALSTAHaug Gnr: 37 Bnr: 1210
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 768,4 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Opplysningvesenets fond.
Adresse:	Kirkeveien 48, 8800 Sandnessjøen.
Kommentar:	I tomteareal på 6 768,4 m ² inngår det gategrunn og friareal. Areal regulert til boligformål ca. 5 100 m ² .

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboken	05.05.2021			2	Ja
Eiendomsverdi	05.05.2021			2	Ja
Matrikelinformasjon og kart fra Se eiendom	05.05.2021			2	Ja
Reguleringsplan	20.01.1988	Vedtatt av kommunestyre den 20.01.1988.		5	Ja
Opplysninger fra grunneier på byggeår m.m.				1	Ja
Tegninger - fasade og plan		Det bemerkes at omsøkte tegninger ikke stemmer helt med dagens situasjon.		2	Ja
Skisse som viser plan for eiendommen	12.02.2021			1	Ja
Tidligere takst	02.01.2017		Innhentet	16	
Bilder tatt ved befaring	06.05.2021			11	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke innhentet. Avtalen: Ikke innhentet. Årlig premie: Kr. 12 000. Årlig premie er stipulert.
Skattetakst:	År: 2021 Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	År: 2021 Ikke innhentet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig.

Bygningsdata



Byggeår: 1886 Kilde: Eier.

Anvendelse: Boligformål.

Ombygging : Kjellerdel under sørlige og nordre side ble trolig utgravd på første halvdel av 1900 tallet.
Modernisering : Bygningen ble pusset opp/ombygget i perioden ca. 1960 - 1980.
Modernisering : Skiftet ut kjøkkeninnredning, pusset opp kombinert bad/wc/vaskerom, skiftet ut flere vinduer rundt 1990.
Modernisering : Pusset opp dusj/wc, soveværelse og barneværelse rundt 2000.

Kommentar

Standard:	Normal standard iht. byggeår og utførte påkostninger. Det poengteres at våtrom, trapper, isolasjon m.m. ikke er iht. dagens forskrifter, men de som var vanlig på utførelsestidspunktet.
Vedlikehold:	Etterslep på vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	130	111	26	85	Trapperom, gang, vaskerom, div. boder og utgang til hage.
1. etasje	232	213	213		Yttergang, entre/trapperom, wc, 3 kontorrom, stue, kabinett, spisestue, dagligstue, kjøkken, gang/trapperom og bakgang.
2. etasje	217	198	190	8	2 trapperom, gang, uinnredet bod, soveværelse, barneværelse, 4 disp. rom/soverom, gjesterom, kombinert bad/wc/vaskerom, dusj/wc og gang.
Sum bygning:	579	522	429	93	

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

Kommentar areal

Kryperom:
Under tilbygde bakgang og nordøstre boligdel (ingen adkomstmulighet).

Kaldloft:
Innfirir ikke krav til målbart areal - NS 3940 (adkomst fra uinnredet bodrom).

Innvendige takhøyder:
Kjeller: 1,82 - 2,01 (arealer med takhøyder under 1,90 m er ikke medtatt i oppmålt areal), 1. etg.: 2,39 - 2,68 m og 2. etg.: 1,53 - 2,49 m.

P-rom:
Det bemerkes at i 2. etg. er flere disp. rom/soverom medtatt i P-rom til tross for at byggeforskriftenes krav til volum, lysflate og rømningsvei ikke innfris.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom	Div. boder
1. etasje	Yttergang, entre/trapperom, kontor 1, kontor 2, kontor 3, stue, kabinett, spisestue, dagligstue, kjøkken, gang/trapperom, bakgang, wc	
2. etasje	Trapperom 1, trapperom 2, gang, soveværelse, barneværelse, disp. rom/soverom 1, disp. rom/soverom 2, disp. rom/soverom 3, disp. rom/soverom 4, gjesterom, kombinert bad/wc/vaskerom, dusj/wc, gang	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bygningen er fundamentert på kjellermur og ringmur av naturstein og betong, kjellermur dels forblendet med tegl på innvendig side. Yttervegger av tømmer og trolig noe reisverk (ukjent isolering), på utvendig side kledd med stående bordkledning (tømmermannspanel). Oppsadlet plassbygd takkonstruksjon i tre (Åstak), pålagt undertak av bordtro og tekket med takstein (Lappheller). Tilbygget bakgang er tekket med bølgeeternitt (asbest). Takrenner og nedløpsrør av stål. Doble vindskier og vannbord. Løs takstige av stål. Støpt gulv på grunn i kjeller og trolig i tilbygget yttergang. Som gulv mellom etasjene er trebjelkelag med ukjent isolering. I etasjeskille mot kaldloft er det synlig isolasjon av glava og syddmatter. Innvendige skillevegger av betong/mur i kjeller og av tømmer/tre for øvrig i bygningen. Malt dobbel sidehengslet ytterdør med 2-lags glass. Malt ytterdør med 2-lags glass. Koblede vinduer i kjeller (av eldre dato). Malte vinduer av tre med 2-lags glass + utvendig sprosseglass (fra ca. 1980 - 1990).
Utvendig:	2 støpte trapper (noe sprekker). Støpte lysgraver med stålrist foran kjellervinduer mot gårds plass (sørlig side). Støpt kjellernedgang med trelem på nordre side (betongskader og dårlig lem).
Innvendig:	Overflater gulv: Laminat, vinylbelegg, parkett, teppebelegg og huntonittplater. Overflater vegger: Trepanel, malt trepanel, tynnpanel, strie, tapet, malt tapet, malt glassfiberstrie, lakkert brystningspanel, malte brystningsplater og malte plater. Overflater himlinger: Malte himlingsplater, malerapp, malte plater og malte bjelker. Innvendige dører: Malte fyllingsdører av heltre, finerte dører (dels malt), formpressede dører av MDF samt doble dører av heltre furu med sprosseglass. Trapp: Malt tretrapp med rekkverk mellom kjeller og 1. etg. 2 stk. malte tretrapper med rekkverk mellom 1. etg. og 2. etg. Det bemerkes at fri høyde i alle trapperom er under 2,00 m samt at lysåpninger på rekkverk er over 10 cm (forskriftskrav til fri høyde og lysåpninger). Kjøkken: Innredning av spon/laminat med folierte fronter. Foliert benkeplate og oppvaskkum og utslagsvask av stål. Keramiske flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Som benkelys er 2 armaturer med lysstoffrør og stikk. Innebygget oppvaskmaskin. Stekovn med keramisk koketopp samt vedkomfyr. Dusj/wc: Påstøp og vinylbelegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Gulvsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servantopp, underskap, sidemontert høgskap, veggmontert speil med overlys og stikk og sideskap. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Luftventil under himling (spalte for tilluft mangler i nedkant av dør). Kombinert bad/wc/vaskerom: Vinylbelegg på gulv, våtromsplater og malt trepanel på vegg. 2 gulvsluker. Baderomsinnredning med skap og nedfelt servant, veggmontert speil med overlys/stikk og 2 sideskap. Gulvmontert toalett. Badekar med frontpanel. Luftventil under himling.

Wc:
Vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Gulvmontert toalett og veggmontert servant.

Vaskerom:
Støpt gulv og malt puss på vegger. Gulvsluk. Veggmontert skyllekar av stål.

Garderobeskap:
4 doble garderobeskap og rikelig med plassbygde skap.

Tekniske installasjoner:

El. anlegg:
Inntak via jordkabel. Hovedinntak 100A. El. skap med sikringsautomater (skrusikring på hovedsikring). Hovedsikring 63A (3-faset). 14 kurser på 10A, 3 kurs på 16A og 1 kurs på 20A. Hovedsakelig åpen installasjon.
Det bemerkes at el. anlegg er svakt dimensjonert iht. dagens krav og at deler av installasjon med ledninger av kulo og gamle slitte brytere anbefales utskiftet. El. anlegg er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann.

Pipe:
3 stk. piper av murt tegl med halvbeslag over tak.
Det bemerkes at over tak er det synlige skader på fuger (alle piper må overgås/utbedres), halvbeslag er rustangrepet og på kaldloft er det noe synlige merker etter sotvann. Piper er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av feier.

Varmeanlegg:
I 1. etg. er det ojekamin på kontor (oljeløfter på wc), vedovn i stue, kullovn på kabinett, vedovn i spisestue og vedovn med kleberstein i dagligstue (fra ca. 2002). For øvrig el. panelovner.
I 2. etg. er det vedovner på 2 soverom og trolig eswa gulvvarme på dusj/wc. For øvrig el. panelovner.

Ventilasjon:
Naturlig ventilering.


Mekanisk avtrekk:
Avtrekksvifte på kaldloft, trolig med avtrekk fra våtrom.

Rørøpplagg:
Bunnledning, avløpsrør og sluker av soil (rustangrepet). Vannledninger av kobber samt noen galvaniserte vannledninger av eldre dato som er modne for utskiftning.

Varmtvannsbereider:
200 liter, produsert år 2007 (har dårlig effekt). Montert på vaskerom i kjeller.

Generelt:
2 stk. utelys (ved inngangspartier).

Garasje/uthus.

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår. Anvendelse: Parkering og lagring.

Kommentar	
Standard:	Enkel standard.
Vedlikehold:	Mangelfullt vedlikeholdt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etg.	27	23		23	Garasjerom og bod.
Sum bygning:	27	23	0	23	

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

Kommentar areal	
På sørlig side er det tilbygget et skur på ca. 10 m ² som er i dårlig forfatning og ikke medtatt i oppmålte arealer.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etg.		Garasjerom, bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bygningen er fundamentert med betong på grunn. Støpt gulv på uisolert grunn. Yttervegger og skillevegg av murt betongstein. Tak av tre tekket med bølgeeternitt. Innmontert leddport av tre, dør av tre og 3 enkle vinduer. Innlagt el. med stikk og lys. Registrerte mangler ved befaring: Garasje/uthus er i generelt dårlig forfatning med sprekk i støpt gulv og murte vegger, taktekke av bølgeeternitt er dårlig. Leddport, dør og vinduer er slitte/dårlige. Det bemerkes at eventuelle kostnader med en restaurering må vurderes opp i mot kostnader med riving og oppføring av ny bygning. Tilbygget skur i bakkant som er modent for sanering er ikke er medtatt i oppmålte arealer. Skuret er fundamentert på tresvill. Vegger av bindingsverk kledd med trepanel. Takbjelker av 2" x 4" tekket med bølgeblikk. Jordgulv med singel i topp.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring Stip. (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Kommunale avgifter og kommunal eiendomsskatt Stip. (pr. mnd. Kr. 2 083)	Kr.	25 000
Renovasjon Stip. (pr. mnd. Kr. 400)	Kr.	4 800
Vedlikeholdskostnader - Stip. (pr. mnd. Kr. 6 250)	Kr.	75 000
Sum årlige kostnader	Kr.	116 800

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 5 700 000
Sum teknisk verdi – Enebolig.	Kr.	3 300 000
Garasje/uthus.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi – Garasje/uthus.	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 340 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	3 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	6 340 000

MOSJØEN, 10.05.2021


Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstkontroll A/S
Telefon: 75 11 91 90
Fearnleysgate 10
8656 MOSJØEN
Tlf.: 75 11 91 90