

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 142: Bnr 186**
Kommune: **1264 AUSTRHEIM KOMMUNE**
Betegnelse: **Rekkehus**
Adresse: **Setenesvegen 48, 5943 AUSTRHEIM**



BRUKSAREAL (BRA): **45 m²** AREAL, P-ROM: **45 m²**

Rekkehus:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 1 200 000

LÅNEVERDI:

KR 1 080 000

Utskriftsdato: 14.02.2018 Oppdrag nr: 4537
Dato befaring: 12.02.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen , 5955 LINDÅS
Telefon: 482 02 016
Organisasjonsnr: 816 505 232

Sertifisert takstmann:

Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann
Telefon: 482 02 016
E-post: nilsam@broadpark.no
Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



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.ntf.no.

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 befaringsdagen. Kunden/rekvirenten 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. Norges TakseringsForbund 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

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Merk at denne rapport er en verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport / boligsalgsrapport som beskriver bygningens tilstand.

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler / skader og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremsto ved befaringstidspunkt. Markedsverdien som er satt på eiendommen er ansatt pr. befaringsdagen og det er bl.a. tatt hensyn til beliggenhet, standard, vedlikehold, utidsmessighet, avvik osv. Markedsverdien defineres som; "Det ansatte beløp som takstmann mener eiendommen kan omsettes for på takseringsdatoen".

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	1 200 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 080 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Austrheim kommune
Takstmann:	Nils Monstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.02.2018. - Alf Kvant. - Nils Monstad. Takstmann. Tlf. 48 20 20 16

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Beliggenhet:	Eiendom med fin beliggenhet ved Kyrkjehaugen i Austrheim kommune. Kort avstand til kommune og forretningssenteret Mastrevik torg, barnehage og skoler. Utsikt mot Åråsfeltet. Gode solforhold.
Bebyggelsen:	Eiendommen ligger i i forholdsvis nyetablert boligfelt.
Standard:	Bolig med god standard, har noe slitasjer på gulver og trapp.
Om tomten:	Tomt med terrasse i front. Felles adkomstvei. Parkering på felles parkeringsplass.
Adkomstvei:	Adkomst fra off.vei vei
Tilknytning vann:	Kommunalt vann.
Tilknytning avløp:	Kommunalt avløp.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita A/S. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.
Spesielle forhold	Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold enn det som fremkommer i denne rapporten, oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1264 AUSTRHEIM Gnr: 142 Bnr: 186
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	64,4 m ² Arealkilde: Ambita as
Hjemmelshaver:	Austrheim Næringselskap AS
Adresse:	Setenesvegen 48, 5943 AUSTRHEIM

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita AS	12.02.2018	Innhentet info	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Ambita AS
Anvendelse:	Utleid på befaringstidspunkt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	26	24	24		Stue / kjøkken / entre, bad/vaskerom
2. etasje	21	21	21		Oppholdsrom, soverom
Sum bygning:	47	45	45	0	

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

Kommentar areal	
Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014. Bruttoareal er beregnet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue / kjøkken / entre, bad/vaskerom	
2. etasje	Oppholdsrom, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Rekkehus	
Grunn og fundamenter, generelt	
Fundamentert på steinmasser, drenerende masser under bygning.	
Direkte fundamentering	
Ringmurer av betong.	
Gulv på grunn	
Gulver mot grunn av betong. Varmekabler i gulver.	
Frittbærende dekker	
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Yttervegger	
Yttervegger av 15 cm. bindingsverk, utvendige vindtettplater. Utvendig kledd med malt trekledning.	
Takkonstruksjoner	
Saltak av sperrer, lukket konstruksjon.	
Taktekking og membraner	
Taket er tekket med betongtakstein, snøfangere. Takrenner og nedløp av aluminium.	
Vinduer	
Vinduer med energiglass i hvite karmen.	
Overlys og takluker	
Velux takvinduer i 2. etasje.	
Ytterdører og porter	
Inngangsdør med vindusfelt over. To fløyet hvit terrassedør ut fra stue.	
Innvendige dører	
Innvendige hvite dører.	
Overflater på innvendige gulv	
Gulvoverflater med 3 stavet eikeparkett. Fliser i entre og på bad / vaskerom.	
Overflater på innvendige vegger	

Innvendige malte vegger. Fliser på bad / vaskerom.
Overflater på innvendig himling
Himlinger og skråtak med malte plater. Downlights på bad.
Trapper og ramper
Innvendig hvit svingtrapp med håndlist, gelender og rekkverk.
Ett par demonterte / løsnede håndlister, må monteres.
Balkonger, terrasser ol.
Terrasseplatting ut fra stue.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Det er ikke pipe i boligen.
Kjøkkeninnredning
Innredning med hvite fronter. Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist. Oppvaskmaskin, løse hvitevarer. Ventilator.
Skap og reoler
Garderobeskap i oppholdsrom, soverom og entre.
VVS-installasjoner, generelt
Vannrør av plast med rør i rør vannsystem. Avløpsrør av plast / pvc.
Vv bereder og fordelerskap under trapp, ikke tilkomst på befaringsdag.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Bad / vaskerom er utstyrt med vegghengt toalett, servant i baderomsmøbler, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med skyvedør.
Varme, generelt
Varmekabler i gulver på grunnplan.
Luftbehandling, generelt
Boligen har balansert ventilasjon, anlegg i 2. etasje.
Elkraft, generelt
Sikringsskap med automatemener. 4/32 ampere overbelastningsvern. Overspenningsvern. 1 stk. 20 ampere kurs. 11 stk. 16 ampere kurser.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert beløp (pr. mnd. kr 250)	kr	3 000
Kommunale avgifter (pr. mnd. kr 500)	kr	6 000
Renovasjon (pr. mnd. kr 310)	kr	3 720
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. kr 250)	kr	3 000
Sum årlige kostnader	kr	15 720

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 395 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 150 000
Sum teknisk verdi – Rekkehus	kr	1 245 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	1 245 000

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	180 000
Sum tomteverdi:	kr	180 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	1 425 000

LINDÅS, 14.02.2018



Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann
Telefon: 482 02 016