

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 142: Bnr 226**
Kommune: **1264 AUSTRHEIM KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Breivikvegen 4, 5943 AUSTRHEIM**



BRUKSAREAL (BRA): **129 m²** AREAL, P-ROM: **124 m²**

Enebolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **3 050 000**

LÅNEVERDI:

KR **2 750 000**

Utskriftsdato: 14.02.2018 Oppdrag nr: 4538

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	3 050 000
Anbefalt låneverdi	kr	2 750 000

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:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendom med fin beliggenhet ved Kyrkjehaugen i Austrheim kommune. Kort avstand til kommune og forretningssenteret Mastrevik torg, barnehage og skoler. Utsikt mot Åræsfeltet. Gode solforhold.
Bebyggelsen:	Eiendommen ligger i boligfelt.
Standard:	Bolig med noe slitasjer på kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og generelt på gulver. Takoverbygg ved inngang og ut fra stue.
Om tomten:	Tomt med grøntareal, singel, asfalt og bakkemur av naturstein. Snødekt ved befaring.
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: 226
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	326,6 m² Arealkilde: Ambita as
Hjemmelshaver:	Austrheim Næringsselskap AS
Adresse:	Breivikvegen 4, 5943 AUSTRHEIM

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: Ambita AS

Anvendelse: Utleid på befaringstidspunkt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Loftetasje	51	48	48		Loftstue, 2 soverom, wc
1. etasje	93	81	76	5	Stue / kjøkken / gang, 2 soverom, bad, vaskerom, vindfang, bod med utvendig adkomst
Sum bygning:	144	129	124	5	

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)
Loftetasje	Loftstue, 2 soverom, wc	
1. etasje	Stue / kjøkken / gang, 2 soverom, bad, vaskerom, vindfang	Bod med utvendig adkomst

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert på utsprengte steinmasser, ringmurer av ringmurelementer. Drenerende masser under bygning.

Gulv på grunn

Gulver mot grunn av betong. Varmekabler i gulv på bad.

Frittbærende dekker

Etasjeskille av trebjelklag / I-bjelker.

Yttervegger

Yttervegger av 20 cm. bindingsverk. Utvendig kledt med liggende malt trekledning.

Takkonstruksjoner

Saltak av sperrer / lofttakstoler. Lukket konstruksjon.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med betongtakstein. Stigetrinn og snøfangere. Takrenner og nedløp av aluminium.

Vinduer

Vinduer med energiglass i hvite karmen.

Sprekk i ett glass.

Overlys og takluker

Velux takvinduer i loftetasje.

Ytterdører og porter

Inngangsdør med 2 lag glass.
Skyvedør ut fra stue med 3 lag glass og sprosser.
Boddør i boddør kvalitet.

Innvendige dører

Innvendige hvite dører.

Ett defekt hengsel.

Overflater på innvendige gulv

Gulvoverflater med 3 stavet parkett, fliser på bad, laminat i wc rom, belegg på vaskerom og utvendig bod.

Overflater på innvendige vegger

Innvendige malte vegger. Fliser på bad.

Overflater på innvendig himling

Malte himlinger og skråtak.

Trapper og ramper

Innvendig hvit svingtrapp med furutrinn. Håndlister på vegger.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Elementpipe med heltrukket pipebeslag over tak. Peisinnsats i stue fra Norpeis.

Kjøkkeninnredning

Innredning med hvite fronter. Laminat benkeplater med nedfelte kummer. Løse hvitevarer. Ventilator.

Flere dører i underskap med skader.

Skap og reoler

Garderobeskap i soverommene.

VVS-installasjoner, generelt

Vannrør av plast med rør i rør vannsystem, fordelerskap på vaskerom.
Avløpsrør av plast / pvc.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Bad er utstyrt med vegghengt toalett, servant i baderomsmøbler og dusjnisje med innfellbare dører.
Skader på baderomsmøbler.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vv bereder og husbrannslange.

Wc rom med vegghengt toalett og servant.

Varme, generelt

Peisinnsats og varmepumpe luft til luft i stue. Varmekabler i gulv på bad.
Varmeovn i wc rom i loftetasje.

Elkraft, generelt

Sikringsskap med automatelemerter. 56 ampere overbelastningsvern. Overspenningsvern.
1 stk. 25 ampere kurs.
9 stk. 15 ampere kurser.
5 stk. 10 ampere kurser.

Kabling for IKT

Innlagt fiber, altibox.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert beløp (pr. mnd. kr 500)	kr	6 000
Kommunale avgifter (pr. mnd. kr 800)	kr	9 600
Renovasjon (pr. mnd. kr 310)	kr	3 720
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. kr 500)	kr	6 000
Sum årlige kostnader	kr	25 320

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 831 550
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 140 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	kr	2 691 550
Sum teknisk verdi bygninger	kr	2 691 550

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	600 000
Sum tomteverdi:	kr	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	3 291 550

LINDÅS, 14.02.2018



Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann
Telefon: 482 02 016