

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 45: Bnr 6**
Kommune: **1251 VAKSDAL KOMMUNE**
Betegnelse: **Nøst med garasje**
Adresse: **Stamnes sentrum, 5722 DALEKVAM**



BRUKSAREAL (BRA): **243 m²** AREAL, P-ROM: **0 m²**

Nøst:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 300 000

LÅNEVERDI:

KR 270 000

Utskriftsdato: 15.12.2016 Oppdrag nr: 1289

Dato befaring: 14.12.2016

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

A1-TAKST AS

Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN

Telefon: 55 16 50 16

Organisasjonsnr: 993 296 635

Sertifisert takstmann:

Rune Løseth

Telefon: 977 01 401

E-post: rune@a1-takst.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 befarings 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 befarings 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. Primærrrom- og sekundærrrom (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

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befarings av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verddivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelse eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmennene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som de ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert og i bruk.

Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi utfra foretakets beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | kr | 300 000 |
| Anbefalt låneverdi | kr | 270 000 |

Markedsvurdering

Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er ingen salg i område som kan sammenlignes

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|---|
| Kunde: | Vaksdal kommune |
| Takstmann: | Rune Løseth |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 14.12.2016. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Vaksdal kommune . Kåre Ulveseth. |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|---|
| Eiend.betegnelse: | Nøst med garasje |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger i Stamnes sentrum like ved gamle fergekai og grenser til sjø og vei. |
| Bebyggelsen: | Eldre nøst oppført med trekonstruksjoner med garasje og carport |
| Om tomten: | Tomten er stortsett bebygget. |
| Regulering: | Regulert område. PlanID: 2012004 Formål Forretning//tjenesteytelse og vei med kollektiv holdeplass, fortau, kjørevei |
| Adkomstvei: | Offentlig vei |
| Tilknytning vann: | Nei |
| Tilknytning avløp: | Nei |

| Matrikkeldata | |
|----------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1251 VAKSDAL Gnr: 45 Bnr: 6 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 496 m ² Arealkilde: Eiendomsdata |
| Hjemmelshaver: | DYVIK OVE GUNNAR |
| Adresse: | Stamnes sentrum, 5722 DALEKVAM |
| Kommentar: | Areal er opplyst av Vaksdal kommune |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------------|------------|---|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Forsikringsavtale | | | Ikke fremvist | | |
| Kvitt. off. avgifter | | | Ikke fremvist | | |
| Eier | 14.12.2016 | Eiers representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | | | |
| Eiendomsdata.no | 14.12.2016 | | | | |

| Andre forhold | |
|----------------|--|
| Forsikring: | Forsikringsopplysninger er ikke gitt. |
| Ligningsverdi: | Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten |

Bygninger på eiendommen

Nøst

| Bygningsdata | |
|---------------|---------------------|
| Byggear: 1910 | Kilde: Eiendomsdata |
| Anvendelse: | Eget bruk |

| Kommentar | |
|--------------|-----------------------------------|
| Vedlikehold: | Bygget er i dårlig stand. |
| Standard: | Enkel standard. Uisolerte bygg |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 180 | 166 | | 166 | |
| 2. etasje | 84 | 77 | | 77 | Gulvareal |
| Sum bygning: | 264 | 243 | 0 | 243 | |

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

| Kommentar areal | |
|--|--|
| Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. | |

| Romfordeling | | |
|--------------|---------------------|------------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | | Nøst, garasje, carport |
| 2. etasje | | Loft |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Nøst | |
|--|--|
| Bygning, generelt | |
| Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. | |
| Grunn og fundamenter, generelt | |
| Naturstein på antatt faste masser. Bolverk i front | |
| Gulv på grunn | |
| Jordgulv og tregulv. Støp dekke i garasje. Smøregrav. | |
| Frittstående dekker | |
| Etasjeskille i trekonstruksjoner. Store skjevheter i bjellelag | |
| Yttervegger | |
| Trekonstruksjoner med trekledning og fasade stålplater Rustskader på fasadeplater. | |
| Takkonstruksjoner | |
| Enkel sperrekonstruksjon Skjevheter i tak konstruksjon | |
| Taktekking og membraner | |
| Taket er tekket med aluminiums plater og stålplater. Enkelt takoverbygg på carport | |
| Vinduer | |
| Vinduer med enkle glass i trekarmer fra bygge år Dårlig stand | |
| Ytterdører og porter | |
| Labank dører i tre og aluminium | |
| Trapper og ramper | |
| Enkel tretrapp til loft. | |



Elkraft, generelt

Det er innlagt strøm i bygget.
Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt
Forsikring
Kommunale avgifter

Teknisk verdi bygninger

Nøst

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | kr | 1 200 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | kr | - 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi – Nøst | kr | 200 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | kr | 200 000 |

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 | 100 000 |
| Sum tomteverdi: | kr | 100 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|-----------|----------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: | kr | 300 000 |
|--|-----------|----------------|

FYLLINGSDALEN, 15.12.2016

Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 55 16 50 16