



NITO Takst
– tryggere bolighandel

Førde Takstkontor AS

Postboks 283
6801 Førde

RAPPORTANSVARLIG:
Førde Takstkontor AS
Trond Gjesdal
Pb 283, 6801 FØRDE
Tlf: 93095083
E-post: trgjesd@online.no

**VERDI- OG LÅNETAKST
FAST EIENDOM**



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Flatene 1, 6800 FØRDE
Gnr. 61 Bnr. 98 Snr. 43
Førde
Elisabeth Bøyum Solheim
15.02.2012

Bruksareal: 68 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM): 65 m²
Tomteareal: 3 837 m²
Normal markedsverdi: kr 2 200 000
Anbefalt låneverdi: kr 1 900 000



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Flatene 1		Gnr. 61	Bnr. 98	Feste.nr.	Seksj.nr. 43	Bolignummer
Postnr. 6800	Poststed FØRDE	Kommune Førde			Område/bydel Førde	
Rekvirent Elisabeth Bøyum Solheim						
Hjemmelshaver(e) Elisabeth Bøyum Solheim						
Tilstede/opplysninger gitt av Elisabeth Bøyum Solheim - Takstingeniør Trond Gjesdal					Besiktigelsesdato 15.02.2012	
Sameiets navn Sameiet Førde terrasse			Andel fellesgjeld	Andel fellesformue		
Forretningsfører			Antall enheter i sameiet	Mnd. andel av fellesutgifter 1350,-		
Inkludert i andel fellesutgifter Vedlikehold av bygningsmassen, fellesstrøm, forsikringer, kommunale avgifter, festeavgift og brøyting.						

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er ikke en tilstandsrapport og er basert på visuell inspeksjoner uten inngrep i bygningskonstruksjoner eller innredninger. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Hvis rapporten er eldre en 6 måneder, bør takstmann kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noe bindinger til andre aktører i eienomsmarkedet. Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Under befaring vart følgende instrument/verktøy brukt:

- Fuktindikator type Protimeter.
- Laseravstandsmåler LEICA.

Sammendrag

Takstrapporten gjelder for seksjonert leilighet i 5. etg i Førde terrasse, med parkering og egen bod i garasjeanlegget. Leiligheten har innredninger og overflater av gode kvaliteteter.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Sameiet Førde terrasse ligger i sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Leiligheten ligger i en terrasseblokk som er utbygd med ein større kombinert bustad og- næringsbygning. Over garasjebygget er det etablert felles uteareal med lekeapparater og benker.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert for boligformål. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som kan ha betydning for takstverdien.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesters navn
3 837	Festet			

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Sameiet ligger på festetomt, festeavgiften er inkludert i felleskostnader.

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

Tilkomst til leiligheten er via heis i garasjeanlegg til 5.etg. Fra heisen er det tilkomst til leiligheten via svalgangen. Det er parkering i felles garasjeanlegg. Oppført tomteareal er oppgitt etter opplysninger som er innhentet fra kommunen sitt elektronisk kartverk, og er eiendommen sitt totale grunnareal. Oppført tomteverdi er for denne seksjonen sin ideelle del av arealet. Sameiet er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsledning.

Terrengforhold

Førde terrasse ligger i nordvent terreng med opparbeidd utomhusarealer.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A Leilighet i terrasseblokk	2007/2008	
Likningsverdi (år) Ikke fremlagt	Kjøpsår 2007	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringsselskap Ikke fremlagt	Polisenummer Ikke fremlagt	Type forsikring Ikke fremlagt

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundament på planert steinfylling. Fundament, grunnmur og gulv i garasjeanlegg er av betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger og delevegger er oppført i betongelementer og med kledning av trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Dører og vinduer

Ytterdør i tre med vindusfelt. Vinduene har 2-lags isolerglass i trekarm. I stuen er det montert skyvedør i aluminium for tilkomst til veranda. Innvendige er det fyllingsdører.

Takkonstruksjon med yttertak

Bygningen har flatt tak med takteking av membran. Taket er ikke besiktiget.

Piper, ildsteder og oppvarming

Det er montert gasspeis i stuen.

Oppvarming

Termostatstyrt varmekabel på bad/vaskerom og i gangen. Det er montert balansert ventilasjonsanlegg. Gasspeis i stuen.

Bad og vaskerom

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det malte gipsplater med innfelt downlight. Innredninger består av servant i underskap, høyskap, speil med lysarmatur, vegghengt klosett og dusjhjørne med hengslet fronter. Det er montert skyvedørsgarderobe der vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap for rør i rør system og noen hyller er plassert. Det er montert sluk i gulv bak skyvedørsgarderoben og i dusjhjørne.

- Noe mangelfull fuging på gulvflisene.

Kjøkken

Hvit kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og med demping i skuffer og skap. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, bakeovn og kokeplate. Ventilatoren er montert i ventilatorskap. På veggen over benkeplaten er det lagt fliser. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Innvendige overflater

Innvendige vegger har profilerte trefiberplater. I himlingen er det malte overflater på underlag av gipsplater. Gulvene har parkett. Det er montert skyvedørsgarderobe i gangen og på det ene soverommet. I boden med tilkomst fra kjøkkenet er det montert hyller.

Elektrisk anlegg

I boden er det montert sikringsskap med automatsikringer og enhet for balansert ventilasjon. Det er lagt opp rør for ettermontering for sentralstøvsuger. I hovedsak er det belysning av downlight. I leiligheten er det installert fiberkabel. I stuen er det montert to tv- uttak og et uttak i det ene soverommet. Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er faglig vurdert av takstmann, for en eventuell utvidet kontroll bør en ta kontakt med elfagmann.

VVS-installasjoner

I leiligheten er det installert vannrør som rør i rør med fordelerskap som er plassert i bad/vaskerom. Avløpsrør i plast.

Annet

Det er tilkomst til nordvendt veranda på ca 10 m² via stuen med takoverbygg. På verandadekket er det lagt fliser, og det er rekkverk med glassfronter. På verandaen er det mulighet for tilkobling av gassgrill. Leiligheten disponerer egen bod med tilkomst fra garasjeanlegg. Arealet på boden er på ca 4 m². Bodene har gulv og tak av betong. Veggene består av betong og bindingsverk. Sameiet Førde terrasse har parkeringsplasser i garasjeanlegg, men det er ikke faste plasser.



Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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 horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: A - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
5.etg	74	68	65	3
Sum bygning	74	68	65	3

Bygg A: A - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
5.etg	Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	Bod.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	74	68	65	3

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt opp på plassen. P-arealet er inkludert alle rom med unntak av bodarealet. Bodene som ligger i garasjeanlegg er ikke tatt med i arealet for leiligheten, men er verdsett som en del av leiligheten.

Kommentarer til planløsningen

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med gode kvaliteter. Leiligheten er på et plan med enkel tilkoms.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle servitutter på generelt grunnlag.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter:

Det betales inn kroner 1350,- pr. mnd.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 1 990 800
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 3 %	kr 59 724
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 931 076
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 1 931 076
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 280 000
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 2 211 000

Markedsanalyse

Takstrapporten gjelder for leilighet i sameiet Førde terrasse med parkering i felles garasjeanlegg med heis. Leiligheten fremstår som lys og trivelig med oppgradert standard. Leiligheten ligger nordvendt til i 5.etg, og har sentral beliggenhet i Førde sentrum, med gangavstand til alle fasiliteter. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked med hensyn til boligen sin størrelse, standard, beliggenhet tatt i betraktning.

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:

Dagens normale salgsverdi:	kr 2 200 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 900 000



Underskrifter

Sted og dato

Førde 24.02.2012

Takstingeniør

Trond Gjesdal
Trond Gjesdal

Førde Takstkontor AS

Pb 283

6801 Førde

Taksering - Byggkontroll - Byggtermografering

Org nr. 993510572

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Plantegninger av leiligheten.
Fellesutgifter.

Vedlagt: