

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 67 Bnr. 23
Kommune: 1865 VÅGAN
Adresse: Gjersvold, 8315 LAUKVIK



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 1 100 000

LÅNEVERDI:

Kr 900 000

Enebolig
Garasje
M.fl.

Bruksareal (BRA): 170,0 m²
AREAL, P-ROM: 114,0 m²
44,0 m²

Dato befaring: 25.05.2012
Rapportdato: 04.06.2012

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Boks 114, 8301 Svolvær
Tlf. 76 06 74 60 Mobil: 915 89 868
yngve@fredriksen-as.no
Org.nr: 956816238

Sertifisert takstmann
Yngve Fredriksen



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

1. Om rapporten

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

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger 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/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 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009'. 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.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 100 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

- eiendommens beliggenhet i Laukvika
- utsikts/solforhold
- kjente omsetninger i området
- byggets (byggenes) størrelse/standard
- tomtens opparbeidelse og størrelse



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Eiendommen ligger i fiskeværet Laukvik. Ca. 400 innbyggere i skolekretsen - som har barnehage, barne/ungdomsskole, dagligvarebutikk og samfunnshus. Næringsliv: Fiske, fiskemottak. Litt jordbruk og turisme. Pendling til Svoldvæ - ca. 35 km

Opparbeidet hage med plen, prydbudker og bed. Flaggstang, gruset innkjørsel og parkering på egen tomt.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

TILSTANDSRAPPORT/ENERGIATTEST FORELIGGER IKKE!

Det er i takstbeløpene tatt hensyn til byggets vedlikeholdsstatus og synlige feil/mangler

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Kåre Paul Lind

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.05.2012
- Jan Fredriksen Takstmann
- Kåre Paul Lind Kunde

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skylddelingsforretning Tegninger	Ikke oppdatert
Andre dok./kilder:	Forsikringsavtale Grunnbokutskrift Situasjonskart Eier Utskrift fra eiendomsdata	

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Grunnbokutskrift	
2	Situasjonskart	
3	Skylddelingsforretning	
4	Tegninger	
5	Utskrift fra eiendomsdata	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 67 Bnr. 23
Hjemmelshaver:	Kåre Paul Lind
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 100 m ² Areal fra eiendomsdata
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Privat fellesvannverk
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Nei
Offentl. avg. pr. år:	Kr 10 000 Stipulert



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Sparebank 1. Avtalenummer: 598229
Forsikringstype:	Hus Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 2 350 000
Premiebeløp:	Kr 7 000

4. Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1960. I følge Lind.
Tilbygd:	1977

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Enebolig	<p>Utvendig</p> <p>Grunn og fundamenter, generelt: Betongsokler på morenegrunn.</p> <p>Drenering: Stedlige masser og pukk.</p> <p>Grunnmur: Betong og leca, pusset.</p> <p>Gulv på grunn: Betong. Kryperom under tilbygg ikke innspisert.</p> <p>Frittstående dekker: Trebjelkelag.</p> <p>Yttervegger: Plank og reisverk, utvendig panelt og innvendig plateslått.</p> <p>Takkonstruksjoner: Saltak i tre m/ stålplater.</p> <p>Vinduer: Trevinduer m/ isolerglass.</p> <p>Ytterdører og porter: Ytterdører av tre.</p> <p>Trapper og ramper: Tretrapp inn- og utv.</p> <p>Balkonger: Veranda mot vest av impregnertmaterial.</p> <p>Piper, plassbygde ildsteder m.v: Tegpipe m/ utv. heldekkende beslag. Oljekamin i stue, 750 l oljetank i kjeller.</p>
-----------------	---



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

	<p>Innvendig</p> <p>Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inkl. gulvlister: Teppegulv, belegg, flis og betong.</p> <p>Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger: Malt panel, malt strie, tapet, baderomsplater, betong.</p> <p>Overflater på innvendig himling: Malte plater, malerpapp, underkant bjelkelag.</p> <p>Fast inventar, generelt: En del plassbygde skap.</p> <p>Kjøkkeninnredning: Eldre plassbygd innredning.</p> <p>VVS-installasjoner, generelt: Varme: Oljekamin, varmpumpe og elektriske ovner.</p> <p>Ventilasjon: Naturlig ventilasjon, avtrekk fra kjøkken og bad.</p> <p>Sanitær: Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.</p> <p>Sanitærinstallasjoner, generelt: Bad m/ servant i innredning, WC og dusjkabinett.</p> <p>Brannslukking: Brennslukningsapparat og brannvarslere.</p> <p>El.kraft generelt: Eldre anlegg med en del fornying. Nye sikringer i eldre skap.</p>
--	---

Kommentar

Standard:

Normal standard ut fra byggeår og år for tilbygg.

Vedlikehold:

Normal.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	53	50		50	Gang, boder, vaskekjeller og kjølerom. Kjelleren er så lite innredet at jeg anser hele arealet som sekundærrom.
1. etasje	81	75	75		Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.
Loft	47	45	39	6	Gang, bod og 3 soverom
Sum bygning	181	170	114	56	



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Romfordeling		
Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Gang	Bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller, kjølerom
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1967. I følge Lind

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Garasje	Utvendig Eldre dobbelgarasje med: Betonggulv (oppsprukket), bindingsverk og saltak i tre m/ stålplater. En aluminiumsport og en treport (defekt).

Kommentar	
Standard:	Lav standard. Betonggulv er kraftig oppsprukket.
Vedlikehold:	Normal.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	46	44		44	Garasje
Sum bygning	46	44		44	

Romfordeling		
Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	1967.

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Uthus	Utvendig Enkel konstruksjon med betonggulv (oppsprukket), reisverk og saltak i tre m/ bølgeblekk.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Kommentar

Standard:	Lav.
Vedlikehold:	Normal

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	28	26		26	Lager
Sum bygning	28	26		26	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Lager

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg../ev. eiend.skatt:	10 000	
	Forsikring:	7 000	
	Administrasjon og div.:	3 000	
	Sum kostnader Kr:		20 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frادrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	2 700 000
Garasje	230 000
Uthus	70 000
Sum normale byggekostnader:	3 000 000
Frادrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 100 000
Teknisk verdi bygninger:	1 900 000

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 tomteverdi: 200 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 100 000



6. Underskrift

04.06.2012

.....
Yngve Fredriksen AS