

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 4: Bnr 40**
Kommune: **1515 HERØY (M.R.) KOMMUNE**
Betegnelse: **NYGJERDE**
Adresse: **Mjelthaugvegen 3, 6098 NERLANDSØY**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR 1 450 000

LÅNEVERDI:

KR 1 300 000

Enebolig:
Garasje :

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
177 m ²	160 m ²
27 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 18.03.2015 Oppdrag nr: 142
Dato befarings: 13.03.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstmann Øyvind Tjervåg
Tiggeteberget 1, 6065 ULSTEINVIK
Telefon: 934 80 761
Organisasjonsnr: 996 433 161

Sertifisert takstmann:

Takstmann Øyvind Tjervåg
Telefon: 934 80 761
E-post: takst@tussa.com

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 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 befaringsdagen. Kunden/revirenten 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. 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

Bad i kjeller er ikke besiktiget da rommet var avlåst, rommet er med bakgrunn i dette ikke vurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	1 450 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 300 000

Markedsvurdering

Utifra besiktigelse - markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Markus Orlov
Takstmann:	Øyvind Tjervåg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.03.2015. - Zlata Ivanovna Smirnova. Eier. Tlf. 400 76 505 - Hege Heian Notøy. Advokat. Tlf. 954 25 531 - Nina Vatne. Rekvirent. Tlf. 482 35 286 - Øyvind Tjervåg. Takstmann. Tlf. 934 80 761

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	NYGJERDE
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende på Kvalsund i Herøy Kommune.
Bebyggelsen:	Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og leiligheter.
Om tomten:	Stor tomt opparbeidet med hageareal og noe beplantning. Tomten har god utsikt og solforhold.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område.
Kommuneplan:	Gjeldene kommuneplan.
Adkomstvei:	Kommunal adkomstveg. Asfaltert innkjøring og parkering.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet via privat stikkledning i følge eier.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1515 HERØY (M.R.) Gnr: 4 Bnr: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 509,4 m ² Arealkilde: eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Zlata Ivanovna Smirnova Markus Orlov
Adresse:	Mjelthaugvegen 3, 6098 NERLANDSØY

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	10.03.2015			1	Ja
Meglerpakke	13.03.2015			16	
Eiendomsdata.no	10.03.2015			2	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Ikke opplyst av eier.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1957 Kilde: Eier

Modernisert/ombygget:

Eiendommen har i følge eier de siste år fått nytt kjøkken, oppgradert el opplegg, røropplegg, utskifting av enkelte vinduer og noe etter isolering og generell oppussing av overflater.

Kommentar

Standard: Eiendommen har i hovedsak normal standard for byggeår, noe oppgradert de siste år av dagens eier.

Vedlikehold: Hovedetasje og loft er under oppussing, noe arbeid gjenstår. Kjeller har enkel utførelse og er kun delvis innredet.

Boligen har noe utsatt vedlikehold. Det vil hvile normale påregneligheter med oppussinger, vedlikehold og utskiftninger ved boligen/ eiendommen, dette knyttet til alder og normale levetidsbetraktninger på de forskjellige overflater og bygningsdeler.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	67	58	41	17	
Hovedetasje	71	64	64		Hovedetasje har veranda på ca. 14.m2 med utgang fra stue, i vindfang er det utgang til veranda på ca. 8.m2.
Loft	57	55	55		
Sum bygning:	195	177	160	17	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vaskerom, gang, kjellerstue	Bod, fremtidig bad
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, bad	
Loft	3.Soverom, gang, bad	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Enebolig i 3. etasjer oppført i 1957 i følge eier.
Utvendig:	<p>Fundamenter: Antatt av betong.</p> <p>Grunnmur: Murstein med murpuss.</p> <p>Yttervegger: Bindingsverk med liggende bordkledning.</p> <p>Vinduer/ytterdører: Vinduer i malt utførelse med doble glass og enkle glass. Ytterdør og verandadører i malt utførelse med glass, kjellerdør med glass i teak utførelse.</p> <p>Takkonstruksjon: Sperrekonstruksjon med bordtrod, yttertaket er tekket takpanner av stål, takrenner og nedløp i aluminium. Lodbord og vindskier av trebord.</p> <p>Pipe: Det er montert pipekledning av stål og takstige.</p> <p>Verandaer: Støpt betong og plastdekke med tre rekkverk.</p> <p>Adkomst: Trapp av betong med rekkverk av stål.</p>
Innvendig:	<p>Himling: Malte plater og panel.</p> <p>Vegger: Tapet, malte panelplater og panel.</p> <p>Gulv: Laminat gulv, teppe og betong.</p> <p>Dører: Malte MDF dører med profil.</p> <p>Trapp: Loftstrapp i malt utførelse med eiketrinn, trapp til kjeller i malt utførelse med teppe.</p> <p>Pipe: Murstein pipe tilknyttet ovn med glass på stue. Brannmur er forblendet med skiferpanel.</p> <p>Kjøkken: Vinkel kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med vask, over benk er det montert flisplater. Innebygget oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikroovn og takhengt ventilator.</p> <p>Bad loft: Malte plate i himling, vegger har flisplater og på gulv er det lagt fliser. Wc er montert.</p> <p>Bad hovedetasje: Bad har vinylbelegg på vegger og gulv, malt glatt himling. Det er montert baderominnredning, dusjkabinett og wc.</p> <p>Vaskerom: Beisa panel på vegger og malt himling. Varmtvannstank, skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>El opplegg: Skjult elektrisk opplegg med automatsikringer.</p> <p>Rør: Rør i rør system og avløpsrør av plast, innslag av andre materialer kan forekomme.</p> <p>Ventilasjon: Avtrekk fra bad og kjøkken.</p>

Garasje

Bygningsdata



Byggeår:



Kommentar

Standard:	Garasje har ukjent byggeår og enkel standard.
Vedlikehold:	Garasje har vesentlig vedlikeholds etterslep, oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Hovedetasje	29	27	0	27	
Sum bygning:	29	27	0	27	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje		2.Boder, garasjerom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Garasje med ukjent byggeår. Fundament: Ringmur av betong. Yttervegger: Bindingsverk med liggende bordkledning. Vinduer/ytterdører: Vinduer med enkle glass og malt ytterdør. Takkonstruksjon: Sperrekonstruksjon, yttertaket er tekket med ståltak panner, takrenner og nedløp av plast. Garasjeport: Vippeport i malt utførelse. El opplegg: Stikk kontakt og lys.
Innvendig:	



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (Stipulert av takstmann)	kr	7 000
Kommunale avgifter	kr	6 743
Renovasjon	kr	3 927
Vann avgift (Stipulert av takstmann)	kr	3 500
Vedlikeholdskostnader	kr	18 000
Sum årlige kostnader	kr	39 170

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 258 216
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 1 417 323
Sum teknisk verdi – Enebolig	kr	1 840 893
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	135 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 95 000
Sum teknisk verdi – Garasje	kr	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	1 880 893

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.		
Tomteverdi:	kr	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	2 630 893

ULSTEINVIK, 18.03.2015

Takstmann Øyvind Tjervåg
Telefon: 934 80 761