

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 990**
Kommune: **1401 FLORA KOMMUNE**
Adresse: **Fimlandsmarka 14 B, 6900 FLORØ**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 450 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 200 000

1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig:
Garasje :

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
85 m ²	83 m ²
26 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 19.10.2016 Oppdrag nr: 2016166
Dato befaring: 17.10.2016

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Sivilarkitekt MNAL Kjell B. Hareide
Pb. 214, 6901 FLORØ
Telefon: 57 74 27 45
Organisasjonsnr: 960 911 830

Sertifisert takstmann:

Johnny Østerbø
Telefon: 988 78 043
E-post: joe@arkitekthareide.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 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 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

Verdi- og lånetakst.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 450 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 200 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdien foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradraget inngår også normal avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler. Eiendommen har god beliggenhet, og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

SPESIELLE FORHOLD: Attraktivt boligområde. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes skjulte feil og mangler. Kurant bolig med praktisk planløsning og god arealutnyttelse. God standard over innredninger, overflater og utstyr. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Hefteansemerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Bruksendringer av boliger, og vår tids bruk av våtrom, er ofte mer belastende enn tidligere bruk. Bygningsmessige skader vil derfor ofte kunne oppstå, spesielt på våtrom.

Det bør anmerkes at ved kjøp av bolighus, må en være forberedt på at de er bygget etter forskrifter og byggemetoder som gjaldt i byggetiden, og som igjen vil si at de ikke alltid tilfredsstillere våre krav i dag. Rehabilitering av bygninger og bruksendringer, vil kunne utløse offentlige påbud.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova", av Juli 1992, nr. 93.

Det gjøres oppmerksom på at normal salgsverdi er det beløp takstmannen mener flere enn en er villig til å betale for en eiendom. Dette vil ikke nødvendigvis være det samme som maksimalt oppnåelig pris i markedet.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Christian Bareksten
Takstmann:	Johnny Østerbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.10.2016. - Johnny Østerbø. Tlf. 57 74 27 45 - Christian Bareksten. Tlf. 48354005

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	BELIGGENHET: Eiendommen ligger ca 2,2 km fra Florø sentrum. Atkomst fra offentlig vei. Ligger ca 100 m nord for Gunhildvågen nord båthavn. Avstander til busstopp ca 50 m, til skole ca 2 km. Bra intern beliggenhet på feltet. Barnevennlig strøk. Sydvendt og solrik tomt. Utsikt i sør mot helikopterbasen. Ligger i nyetablert boligområde. Parkering på eiendommen for 3-5 biler.
Bebyggelsen:	GJENSTÅENDE ARBEID: Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Om tomten:	OPPARBEIDELSE: Opparbeidet hage med plen og beplantninger i sør og sørøst. Tujahekk mot sør. Forstøtningsmur i naturstein i sørøst. Eiendommen har flaggstang. Innkjørsel fremfor garasje og oppstillingsplass i øst med singel. Impregneret beisa treterrasse fremfor inngang i nord.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	PÅKOSTNINGER: Ref. under konstruksjoner og innvendige forhold, punkt 200- 900.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1401 FLORA Gnr: 28 Bnr: 990
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	305,5 m ² Arealkilde: Norsk Eiendomsinformasjon
Hjemmelshaver:	Christian Bareksten
Adresse:	Fimlandsmarka 14 B, 6900 FLORØ

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale	17.10.2016		Fremvist		
Kvitt. off. avgifter	17.10.2016		Fremvist		
Målebrev					
Tegninger					
Norges Eiendommer	17.10.2016		Innhentet		
Rekvirent	17.10.2016	Vist rundt			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Sparebank 1. Avtalenr: 1973184. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 3 036.
Skattetakst:	Kr. 519 000 År: 2016 Grunnlag eiendomsskatt

Bygninger på eiendommen

1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: I henhold til eier.
Anvendelse: Boligen er bebodd av eier

Kommentar

Vedlikehold: Bra
Standard: Bra

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	56	52	50	2	
Loft	35	33	33		
Sum bygning:	91	85	83	2	

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

Kommentar areal

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, vaskerom m/wc, stue m/trapp, kjøkken, soverom	Bod
Loft	Gang/trapperom, bad/wc, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig

Bygning, generelt

Bolighus, bygget for 9 år siden, og forventet bygget etter datidens byggemetoder og forskrifter.



Grunn og fundamenter, generelt

Ringmur i betong på kult-fylling til fjell.

Drenering

Den eldste dreneringen er 9 år og nåværende tekniske tilstand er ukjent.

Gulv på grunn



Gruset underlag, isolert med 200 mm Styropor og armert påstøp.

Yttervegger

148 mm isolert trestenderverk, asfaltplater, lekter og utv. liggende kledning. Innv. diffusjonssperre og plater.

Takkonstruksjoner

Prefabrikkerte A-takstoler, isolert med 200mm min.ull. Lufting, sutakplater, lekter, lekter og betongtakstein.

Vinduer	
2-lags energiglass med utenpåliggende sprosser.	
Overlys og takluker	
4 stk. ve-lux vindu på loft.	
Ytterdører og porter	
1 stk. Fabrikkmalt ytterdør. 1 stk. Standard terrassedør m/energiglass.	
Innvendige dører	
Innvendige fabrikkmalte dører.	
Overflater på innvendige gulv	
1.etg. : Fliser i vindfang, wc/vaskerom og bod. Flytende laminatgulv på soverom. Flytende eikeparkett på stue og kjøkken. Loft : Fliser på bad/wc. Flytende laminatgulv på resten.	
Slipt og lakka eikeparkett i 2014.	
Overflater på innvendige vegger	
1.etg. : Fabrikkmalte MDF-plater i vindfang. Flisimiterte baderomsplater på wc/vaskerom. Malte plater bod. Tapet med fliser over benkeplate kjøkken. Tapet stue og soverom. Loft : Flisimiterte baderomsplater på bad/wc. Tapet resten.	
Nye fliser over benkeplate kjøkken.	
Overflater på innvendig himling	
1.etg. : Synlig trapp i bod. Agnes takessplater resten. Loft : Malt panel på bad/wc. Panelbeisa panel resten.	
Trapper og ramper	
Tett malt trapp med lakkerte trinn.	
Malt trapp i 2014.	
	Trapp.
Balkonger, terrasser ol.	
Terrasse fremfor inngang i nord, ca 14 m2 impregnert beisa dekke. Dør ut fra stue til impregnert beisa treplattung på terreng, ca 24 m2. Levegg mot nabo i vest. Frittliggende terrasse i sørøstre hjørne på eiendommen, ca 10 m2 impregnert beisa dekke.	
Ny-beisa terrasser i 2016.	
	Terrasse i sør.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Murt og pussa elementpipe. Pusset brannmur i stue. Heldekkende pipehatt over tak.	
Fast inventar, generelt	

Hel vegg plassbygget garderobeskap på et soverom loft.

Kjøkkeninnredning

SIGDAL hvitt laminatkjøkken med profilerte fronter. Lys-lister. Eik laminat benkeplate.



Kjøkken



Kjøkken

Innredning og garnityr for våtrom

1 stk. 90 cm innredning, med heldekkende vask, overskap, speil og armatur . 1 stk. 120 cm innredning, helstøpt vask i "støpemarmor", overskap, speil og armatur.



90 cm innredning



120 cm innredning

VVS-installasjoner, generelt

1 stk 200l vv's tank på bod m/sluk . "Rør i Rør" system med fordelings skap på bod.

	Vv's tank		Fordelingsskap
---	-----------	--	----------------


Utstyr for sanitærinstallasjoner

2 stk. wc. 1stk. dusjhjørne med innfell bare glassdører. 1 stk. badekar med dusj.

	Dusjhjørne		Badekar
--	------------	---	---------

Luftbehandling, generelt

Ballansert ventilasjon med varmeveksler, type Flexit. Aggregat på kne-loft.

	Aggregat.
---	-----------

Elkraft, generelt

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter i bod.



Sikringskap.

Belysningsutstyr

2 stk. Tak spotter i vindfang, 7 i stue og 6 på kjøkken + 3 på gang loft.

Elvarme, generelt

Termostatstyrte varmekabler gulv hele 1.etg. unntatt på soverom og bod + på bad/wc loft.

Inntakskabler for teleanlegg

Innlagt fiberkabel.

Sentralstøvsuger

Opplagt med sentralstøvsuger. Et uttak i hver etasje + garasje. Motor type Flexit plassert i garasje.



Sentralstøvsuger.

Utendørs røranlegg, generelt

Utendørs røropplegg fra byggeåret.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: I henhold til eier.

Anvendelse: Brukes av eier

Kommentar

Vedlikehold:	Bra
Standard:	Enkel

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	26	26		26	
Sum bygning:	26	26	0	26	

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

Kommentar areal

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje sammen med boligen. Ringmur i betong og støpt gulv. Reisverk med uisolert stenderverk, utvendig kledd med gips, lekter og liggende kledning. Innvendig er to vegger kledd med osb plater. Selvbærende takstoler, sutak, lekter og betongstein. Platelagt gulv på loft, med tilkomst fra løs al-stige. Innlagt strøm. 1 stk. vedlikeholdsfri ledd-port i stål med elektrisk portåpner. 1 stk. malt ytterdør.

Ytterdør noe dårlige i ned kant.



Innvendig loft garasje.



Motor portåpner.

Beregninger


Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	3 036
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt	Kr.	12 304
Vedlikeholdskostnader	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	23 340

Teknisk verdi bygninger		
1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi – 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	1 710 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	170 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 880 000

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.		
Tomteverdi:	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 580 000

FLORØ, 19.10.2016



Johnny Østerbø
Telefon: 57 74 27 45