

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 45: Bnr 164 (snr: 2)**  
Kommune: **1245 SUND KOMMUNE**  
Betegnelse: **Eiet seksjon**  
Adresse: **Skarevegen 12A, 5382 SKOGSVÅG**



Leilighet:

BRUKSAREAL (BRA): **78 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **74 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **2 050 000**

LÅNEVERDI:

KR **1 800 000**

Utskriftsdato: 29.06.2017    Oppdrag nr: 951  
Dato befaring: 13.06.2017

**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:**

Helge Løseth  
Telefon: 468 65 515  
E-post: helge@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](http://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 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 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

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. 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.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	2 050 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 800 000

### Markedsvurdering

Fastsatt markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatcompagniet DA v/Even Øistensen
<b>Takstmann:</b>	Helge Løseth
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 13.06.2017. - Helge Løseth. Bygningsingeniør/Takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Even Øistensen. - Morten Magne Ekren. Eier.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Eiet seksjon
<b>Beliggenhet:</b>	Leiligheten har en fin beliggenhet på bakkeplan i et barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk på Hammarstrand.  Kort avstand til barneskole, barnehage og Sund senterområde med butikker og servicetilbud, samt kort gangavstand til busstopp. Det er opparbeidet lekeareal i boligfeltet.  Det er mange flotte turmuligheter i området samt nærhet til sjø og ferskvann.
<b>Bebyggelsen:</b>	Leiligheten ligger i 1. etasje med privat utvendig adkomst. Leiligheten en del av en 4-manns bolig som er oppført med grunnmur i betong på antatt faste masser, yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig liggende panel, etasjeskiller av trebjelker og sal-tak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betong.  Boligen holder normal standard og har en praktisk planløsning. Det må påregnes en del oppussing av enkelte overflater. Stuen er stor og lys med god plass til spisegruppe og salong. Fra stuen er det utgang til stor inngjerdet terrasse. Kjøkkenet har innredning med profilerte hvite fronter og laminert benkeplate Badet har fliser med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett, dusj og innredning med servant.  Leiligheten består av vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. I tillegg disponeres en utvendig sportsbod.  Overflater i boligen er parkett og fliser på gulvene. På veggene er det miljøtapet og trepanel. I himlingene er det malte plater.
<b>Om tomten:</b>	Felles tomt på 1307,8 m <sup>2</sup> som er opparbeidet med gruslagte uteområder.  Parkering på felles parkeringsplass
<b>Adkomstvei:</b>	Privat til offentlig

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1245 SUND Gnr: 45 Bnr: 164 Seksjon: 2
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 307,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 77/308
<b>Hjemmelshaver:</b>	EKREN MORTEN MAGNE LILJEDAHL LAILA
<b>Adresse:</b>	Skarvevegen 12A, 5382 SKOGSVÅG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter			Fremvist		
Situasjonskart		Situasjonskart er kontrollert	Innhentet		
Eier	13.06.2017	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen			
Eiendomsdata.no			Innhentet		

## Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Felles bygningsforsikring i sameiet.
-------------	--

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

### Bygningsdata

Byggear: 2007 Kilde: Eiendomsdata.no

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	85	78	74	4	Utvendig bod på ca. 5 m <sup>2</sup> er ikke medtatt i areal-beregning i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014.
Sum bygning:	85	78	74	4	

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	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	Bod

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet

### Direkte fundamentering

Fundamenter av betong på antatt faste masser.

### Gulv på grunn

Støpt isolert plate mot grunn.

### Frittstående dekker

Bygningen har etasjeskille i tre.

### Yttervegger

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel.

### Takkonstruksjoner

Saltak av sperrekonstruksjon.

### Taktekking og membraner

Taket er teknet med betongstein.

### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen.

### Ytterdører og porter

Ytterdør i teak med glass. Terrassedør med isolerglass.

### Innvendige dører

Innerdører har hvite formpressede dørblad.  
Det er en del skader på noen av de innvendige dørbladene.

### Overflater på innvendige gulv

Overflater på gulv består av keramiske fliser og parkett.  
Parkett har mye slitasje og må påregnes sliping eller utskifting.

### Overflater på innvendige vegger

Overflater på innvendige vegger har miljøtapet og trepanel.  
Det er en del slitasje på veggoverflater.

### Overflater på innvendig himling



Himlingene har malte plater.

**Balkonger, terrasser ol.**

Stor terrasse med utgang fra stue, oppført i tre. Rekkverk i tre.

**Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

Element pipe som er pusset.

**Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter og laminert benkeplate. Fliser mellom skap. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen har en del skader og slitasje.

**Innredning og garnityr for våtrom**

Badet er innredet med toalett, dusj og innredning med servant. Opplegg for vaskemaskin.

**Ledningsnett for sanitærinstallasjoner**

Vannrør av plast i "rør-i-rør system" og avløp i plast.

**Varme, generelt**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på alle rom foruten bod

**Luftbehandling, generelt**

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, forøvrig naturlig ventilasjon.

**Elkraft, generelt**

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer

**Sentralstøvsuger**

Boligen har sentralstøvsuger montert.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale kostnader, anslått av takstmann (pr. mnd. kr 750)	kr	9 000
Eiendomsskatt (pr. mnd. kr 142)	kr	1 700
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>10 700</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi – Leilighet</b>	<b>kr</b>	<b>1 450 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>1 450 000</b>

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	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>2 050 000</b>

FYLLINGSDALEN, 29.06.2017



Helge Løseth  
Bygningsingeniør/Takstmann  
Telefon: 55 16 50 16