

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 98 (snr: 3)
Kommune: 1245 SUND KOMMUNE
Betegnelse: 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig
Adresse: Djupevikmyra 6e, 5382 SKOGSVÅG



BRUKSAREAL (BRA): 202 m² AREAL, P-ROM: 167 m²
1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 100 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 800 000

Utskriftsdato: 04.03.2019 Oppdrag nr: 687

Dato befaring: 15.02.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91
Organisasjonsnr: 916 635 125

Sertifisert takstmann:

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791
E-post: ke-nilsen@outlook.com
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.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/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. Norsk takst 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 verdisetning 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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Konklusjon og markedsvurdering

| Konklusjon | | |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 3 100 000 |
| Anbefalt låneverdi | Kr. | 2 800 000 |

Markedsvurdering

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 98 (snr: 3)
Kommune: 1245 SUND KOMMUNE
Adresse: Djupevikmyra 6e, 5382 SKOGSVÅG

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|---|
| Kunde: | Dalheim/Rasmussen Advokatfirma v/adv. Sonja Bernt Heimset |
| Takstmann: | Kjell-Erik Nilsen |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 15.02.2019. - Sonja Bernt Heimset. Advokat. - Sundyilia Deikalivk - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|--|
| Eiend.betegnelse: | 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger sørvendt med kort avstand fra Skogsvågskiftet mot Vest i Spildepollveien. God kjøretilkomst fra hovedveien via felles privatvei. Parkering på sørsiden av huset i plan med underetasje. Solrik beliggenhet med utsikt mot nærområdet. Ca. 7 km. til Sund ungdomsskole og ca. 3 km. til barnehage. Kjøretid til Sund senter er ca. 5 min. og 15-20 min. til Straume senter. |
| Bebyggelsen: | Tilliggende område er oppført med nyere frittliggende småhus. |
| Standard: | Boligen har god standard. |
| Om tomten: | Overbygget hovedinngangsparti med tretrapp/platting. Tomten er planert/gruset. Intern tretrapp fra øvre til nedre del av tomten. |
| Regulering: | Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan for området, reguleringsplan for gnr. 42, bnr. 4 m.fl. Kårevik. Ikraftdato: 06.11.07. Reguleringsformål er bolig. |
| Adkomstvei: | Felles privatvei. |
| Tilknytning vann: | Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikk- og fellesledninger. |
| Tilknytning avløp: | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. |
| Andre forhold: | Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har stått tom det siste året. Offentlige avgifter pr. år: Vannavgift: kr. 9052.- Avløp: kr. 9982.- Renovasjon: kr. 4185,26 Branntilsyn, feiing: 552,50 Eiendomsskatt: kr. 1236.- Evt. fellesutgifter er ikke oppgitt. |

| Matrikkeldata | |
|-------------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1245 SUND Gnr: 42 Bnr: 98 Seksjon: 3 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 1 870 m ² Arealkilde: Kartverket |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 204/816 |
| Hjemmelshaver: | Sotnik Aleksei dødsbo |
| Adresse: | Djupevikmyra 6e, 5382 Skogsvåg |
| Kommentar: | Felles tomt for sameiet. |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Meglerpakke | 18.02.2019 | | Innhentet | | |
| Situasjonskart | 15.02.2019 | | Innhentet | | |

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 98 (snr: 3)
Kommune: 1245 SUND KOMMUNE
Adresse: Djupevikmyra 6e, 5382 SKOGSVÅG

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Andre forhold

Forsikring: Selskap: Tryg. Avtalenr: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: Sund kommune

Anvendelse: Bygninger oppført med en etasje, underetasje og loft. Inneholder en hoveddel med utleiedel i deler av underetasje.

Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| Underetasje | 89 | 76 | 46 | 30 | Gang/stue/kjøkken, vaskerom, bod, soverom |
| 1. etasje | 89 | 81 | 81 | | Entre/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom |
| Loft | 48 | 45 | 40 | 5 | Allrom, 2 soverom, toalett, bod |
| Sum bygning: | 226 | 202 | 167 | 35 | |

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

Kommentar areal

Utleiedel har egen utvendig tilkomst i underetasje. Dør mellom utleiedel og hoveddel. Overbygget inngangsparti i 1. etasje med tretrapp/platting. Utgang fra stue til treterrasse ca. 10 m². Egen utgang fra vaskerom.
God trappetilkomst til loft, skråtak.

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-------------|--|-----------------------|
| Underetasje | Gang/stue/kjøkken, vaskerom, soverom | Bod |
| 1. etasje | Entre/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom | |
| Loft | Allrom, 2 soverom, toalett | Bod |

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

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamenter av betong på antatt faste masser.

Gulv på grunn

Støpt gulv.

Vegger mot grunn

Antatt betong bakvegg.



Frittstående dekker

Etasjeskiller av trekonstruksjon.

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 98 (snr: 3)
Kommune: 1245 SUND KOMMUNE
Adresse: Djupevikmyra 6e, 5382 SKOGSVÅG

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



| | |
|--|-----------------------------------|
| Yttervegger | |
| Bindingsverk med utvendig liggende trepanel. | |
| Takkonstruksjoner | |
| Saltakkonstruksjon som er tekket med betongpanner. Renner og nedløp av metall. | |
| Vinduer | |
| Isolerglassvinduer i trekammer. | |
| Ytterdører og porter | |
| Lakkerte utvendige dører med mindre glassfelt. Terrassedør med glassfelt. | |
|  | Utvendige dører ved hovedinngang. |
| Innvendige dører | |
| Hvitlakkerte formtrykte dører. | |
| Overflater på innvendige gulv | |
| Fliselagte bad i begge etasjer og gulvbelegg i vaskerom, ellers laminat. | |
| Overflater på innvendige vegger | |
| Fliselagte bad i begge etasjer for øvrig platet og malte overflater | |
| Overflater på innvendig himling | |
| Platet og malte himlinger. Skrå himling på loft. | |
| Trapper og ramper | |
| Malt furutrapp med åpne trinn. | |
|  | Trapp til loft. |
| Balkonger, terrasser ol. | |
| Treterrasse med utgang fra stue. Rekkverk og levegg mot nabo av tre. Tresøyler av tre i søylesko. Tett bunn. Malingsslitt topp rekkverk. | |
| Piper, plassbygde ildsteder m.v. | |
| Elementpipe. | |
|  | Ovn i stue (hoveddel) |
| Fast inventar, generelt | |
| Hvitlakkert skapinnredning med glatt overflate i noen soverom. | |

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 98 (snr: 3)
Kommune: 1245 SUND KOMMUNE
Adresse: Djupevikmyra 6e, 5382 SKOGSVÅG

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Kjøkkeninnredning

1.etasje: Hvitlakkert kjøkkeninnredning med platetopp. Laminat benkeplate.
Flexit avtrekk.
Oppvaskemaskin og kjøleskap mangler i innredning i hoveddel. Mulig defekt avtrekk.

Utleiedel: Hvitlakkert innredning med laminat benkeplate.
Komfyr og kjøleskap. Flexit avtrekk.



Kjøkken i 1. etasje (hoveddel)



Kjøkken i 1. etasje (hoveddel)



Kjøkkeninnredning i utleiedel.

Innredning og garnityr for våtrom

Utleiedel: Dusj - servant - vegghengt wc.
Hoveddel: Stor dusj med glassvegg/forheng og fast bunn - servantskap - vegghengt wc.
Toalett: Servant - wc.

VVS-installasjoner, generelt

Rør i rør vannsystem.
Avløp av plast.
V.v. beredere er installert i vaskerom, en i hver etasje. Antatt 200L.
Fordelerskap i vaskerom. Balansert ventilasjon.
Utvendig vannuttak.

Lufting over tak bør kontrolleres.



Fordelerskap.



Varme, generelt

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i våtrom og i vesentlig del av utleiedel.

Elkraft, generelt

Sikringssskap med automatsikringer.



Sikringssskap med automatsikringer.

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 98 (snr: 3)
Kommune: 1245 SUND KOMMUNE
Adresse: Djupevikmyra 6e, 5382 SKOGSVÅG

Kjell Erik Nilsen AS
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN
Telefon: 90 07 67 91



Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter inkl. renovasjon (pr. mnd. Kr. 2 084) | Kr. | 25 007 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 25 007 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|------------|------------------|
| 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 500 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 140 000 |
| Sum teknisk verdi – 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig | Kr. | 3 360 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 360 000 |

| 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 tomtekostnad: | Kr. | 220 000 |
| Sum tomteverdi: | Kr. | 220 000 |

MJØLKERÅEN, 04.03.2019

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen
Telefon: 900 76 791