

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 131: Bnr 162**
Kommune: **1264 AUSTRHEIM KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligbygg**
Adresse: **Vardevegen 88, 5953 FONNES**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 350 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 250 000

Enebolig:

151 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

151 m²

Garasje:

38 m²

0 m²

Utskriftsdato: 03.06.2019

Oppdragsnr. 710

Dato befaring: 22.05.2019

Referansenr. e06ad63

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.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/e06ad63>

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 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. 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 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 verddivurdering. 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 huset var møblert og i bruk.

Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi utfra foretakets beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 350 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 250 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dalheim/Rasmussen Advokatfirma v/adv. Linda Sørfonn Moe
Takstmann:	Kjell-Erik Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.05.2019. - Linda Sørfonn Moe. Advokat. - Knut Hansen. Hjemmelshaver. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligbygg
Beliggenhet:	Enebolig på et plan med sørvendt og solrik beliggenhet i et etablert boligområde på Fønnes. Lett og god kjøreadkomst med gruset rommelig parkering på egen eiendom, i tillegg garasje for en bil. Eiendommen ligger hvor Vardevegen/Vardemyrvegen møtes. Gangadkomst fra Vardevegen og kjøretilkomm fra Vardemyrvegen. Kort avstand til barne- og ungdomsskole og idrettsplass. Ellers relativ kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp ved hovedveien. Nærhet til Mongstadanlegget og Mongstad Base. Gangavstad til Fønnesvågen med bademuligheter og båtplasser. Ca. 12 km. til Lindås senter og ca. 35 km. til Knarvik senter.
Bebyggelsen:	Tilliggende område er utbygget med småhus i samme tidsperiode.
Om tomten:	Tomten er flat, opparbeidet med plenarealer på store deler av tomten. Litt beplantning. Hekk langs stor del av tomtegrense. Gruset innkjørsel/parkering mot vest. Belegningsstein i inngangsparti og mellom huset og garasje. Tretrapp ved hovedinngang og murte trapper ved inngang nr. 2. Platting foran hovedinngang er belagt med skifer.
Regulering:	Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan : Planendring for Kaland - Fønnes av gnr 130 og 131. Nasjonal arealplan-ID 2016001. Siste revisjonsdato: 27.03.2017. Reguleringsformål: boliger frittliggende småhus. Det er regulert inn en gangvei like sør for eiendommen Vardevegen 88.
Adkomstvei:	Kommunal veg frem til eiendommen.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1264 AUSTRHEIM Gnr: 131 Bnr: 162
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	974,3 m ² Arealkilde: Matrikkel
Hjemmelshaver:	Knut Hansen
Adresse:	Vardevegen 88, 5953 FONNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	21.05.2019		Innhentet		
Forsikring	23.05.2019		Innhentet		
NGIR			Innhentet		
Ambita/Infoland	29.05.2019		Innhentet		
A,bita/Infoland	22.05.2019		Innhentet		
Kartverket			Fremvist		
Ferdigattest	29.05.2019	Datert 06.01.1977.	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: tidedforsikring. Avtalenr: 100-10071184. Årlig premie: Kr. 6 252.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1975 Kilde: Ferdigattest.
Anvendelse:	Boligbygg oppført med en etasje. Boligen har tidligere vært oppdelt med hybel, men nyttes i dag som en boligenhet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	164	151	151		Vindfang 1, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, lekerom, stue/allrom, bad/vaskerom, vindfang 2
Sum bygning:	164	151	151	0	

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

Kommentar areal
Boligen har to innganger, herav en hovedinngang. Utgang fra stue og ett soverom til terrasse, ca. 32 m ² . Tidligere hybel utgjør ca. 37 m ² BRA. Koffertloft med luke/stigetilkomst. Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang 1, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, lekerom, stue/allrom, bad/vaskerom, vindfang 2	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Bygning, generelt Boligbygg er oppført i 1975. Yttertak, utvendig kledning og vinduer er skiftet i ca. 2016. Det gjenstår en del utvendige arbeider. Innvendig er det uferdige vegger og mangel på tilsetninger/listverk i flere rom. Ellers mangler flere vegger veggplater, samt uferdig i vindfang, vaskerom og rom ved kjøkken.
Grunn og fundamenter, generelt

Antatt ringmur av betong antatt fundamentert på faste masser.
Grunnmur oppført av lecablokk som er utvendig pusset.

Blindkjeller med utvendig luketilkomst. Vanskelig tilkomst.
Har kun lyst inn med begrenset innsyn. Støpt gulv, litt fukt.
Synlige ventilert utvendig. Sprekker i puss.

Frittbærende dekker

Trebjelkelag.
Knirk i gulv stue.
Støtter under drager som går på langs under bjelkelag er fundamentert direkte på betong-gulv.

Yttervegger

Oppført av bindingsverk med utvendig liggende trepanel.
Ifølge opplysning er kledning skiftet i ca. 2016. I denne forbindelse opplyses det at det også er tilleggsisolert utvendig.
Tre vegger er etterisolert utenom vegg mot nord.
Flere hjørnebord mangler.

Takkonstruksjoner

Sperretak med sutaksbord tekket med profilerte plater.
Renner/nedløp av metall.
Ifølge opplysning er yttertak skiftet i ca. 2016.
Et rennenedløp mangler. Dels uferdig gesims.

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen.
Ifølge opplysning er vinduer skiftet i ca. 2016.
Vindu på loft vendt mot nord mangler. Vindu fra bad går ut i gang.
Arbeid i forbindelse med vinduer gjenstår i flere rom.

Ytterdører og porter

Lakkerte utvendige dører med glassfelt.
Skyvedør fra stue til terrasse med glassfelt i trekarmen. Utvendig aluminiumsbeslått (2016).
Ny dør fra soverom til terrasse (Er montert under gulv nivå).

Innvendige dører

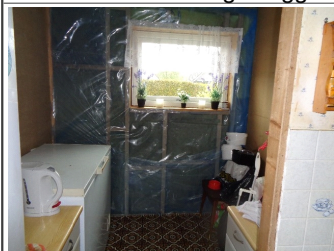
Glatte finerte dører og furufyllingsdører.
Dør med glassfelt inn til stue. Mangelfull innluft under dør til bad.
Noen dører bør justeres.

Overflater på innvendige gulv

Støpt gulv i vindang og fliselagt bad/vaskerom.
For øvrig laminat og gulvbelegg.
Ifølge opplysning er laminat i stue skiftet i ca. 2016.
Overgang flis gulv i overgang gulv/vegg bør kontrolleres.

Overflater på innvendige vegger

Fliselagt bad/vaskerom, ellers er vegger platet og malt, mdf-plater, panel/brystningspanel og våtromtapet.
Noen rom har uferdige vegger. Skader på tapet i kjøkken.



Flere vegger er innvendig uferdig.

Overflater på innvendig himling

Dels panelt, dels platet og malt.
Nyere himling i stue.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse er oppført av trekonstruksjoner. Antatt fundamentert med tresøyler, ikke kontrollert.
Litt sig i fundamentering på ende av terrasse. Rekkverk og levegg av tre.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Antatt elementpipe som er metallbeslått over tak.
Vedovn i stue.
Sprekker i puss pipe i stue.



Vedovn i stue.

Fast inventar, generelt

Hvitlakkert skapinnredning i noen soverom.

Kjøkkeninnredning

Innredning med profilerte fronter med dobbel stålvaske.
Laminat benkeplate. Fliser over del av benkeplate. Lys under overskap. Ventilator.
En skapdør og skuff er skiftet.
Antatt opprinnelig innredning, bruksslitasje.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

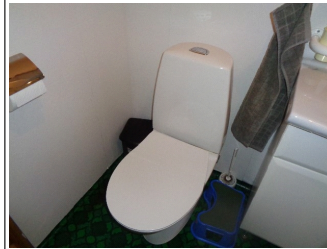
Innredning og garnityr for våtrom

Bad: Dusjkabinett - hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benk - wc

Bad/vaskerom: Dusjnische - servantskap med servant nedfelt i benkeplate - wc.



Servantskap i bad.



Wc i bad



Servantskap i bad/vaskerom.



Wc i bad/vaskerom.

VVS-installasjoner, generelt

V.v. bereder antatt 200L. Oppgitt alder ca. 5 år.
Innvendig vannledning av kobber og avløp av plast.
Blandebatteri vaskerom mangler.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming.
Varmepumpe i stue.
Oppgitt alder ca. 3 år.
Varmekabler i i begge bad og vaskerom.
Ifølge opplysning virker ikke varmekabler i bad på fullt.



Varmepumpe i stue.

Elkraft, generelt

2 sikringsskap med automatsikringer.
I følge opplysning er sikringsskap oppgradert i ca. 1999/2000.
Lokk til bryter mangler.

Annet

I følge opplysning er tidligere oljetank fjernet.
En del innvendig listverk mangler.
Det er registrert stedvis sig i terreng/utomhusareal.
Gjerde ved inngang mangler.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse: Oppført med en etasje, plass til en bil.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	42	38		38	Plass til en bil
Sum bygning:	42	38	0	38	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Plass til en bil

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje er oppført av bindingsverk på ringmur av leca på betongsåle antatt fundamentert på faste masser.
Utvendig kledd med stående trepanel. Sperretekk teknet med profilerte plater. Vippe port/sidedør.
Støpt gulv og vinduer med isolerglass i trekarmen. Innvendige vegger er dels platet, dels panelt.
Dels mønt himling, dels platet.
Opprinnelig tak og kledning. En del råteskader på kledning.
Vippeport er i dårlig forfatning. Eldre vinduer, malingsslitt. Grønske på sidedør.

Beregninger

Årlige kostnader		
NGIR (pr. mnd. Kr. 397)	Kr.	4 760
Vannavgift (pr. mnd. Kr. 427)	Kr.	5 122
Avløpsavgift (pr. mnd. Kr. 329)	Kr.	3 948
Brannsyn, feiing. (pr. mnd. Kr. 38)	Kr.	460
Sum årlige kostnader	Kr.	14 290

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 500 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000

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.	600 000
Sum tomteverdi:	Kr.	600 000

MJØLKERÅEN, 03.06.2019



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