

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 172: Bnr 160 (snr: 2)**
Kommune: **1263 LINDÅS KOMMUNE**
Betegnelse: **Rekkehus**
Adresse: **Seimsstranda 4, 5912 SEIM**

Rekkehus:

BRUKSAREAL (BRA): **143 m²** AREAL, P-ROM: **133 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 700 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 350 000**

Utskriftsdato: 09.04.2019 Oppdrag nr: 5065

Dato befaring: 29.03.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34
Organisasjonsnr: 975 957 985

Sertifisert takstmann:

Arne Frostad
Telefon: 900 70 134
E-post: arne.frostad@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/revkirenten 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 350 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dalheim Rasmussen Advokatfirma ANS
Takstmann:	Arne Frostad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.03.2019. - Arne Frostad. Takstmann. Tlf. 900 70 134 - Erik Myking Midtbø. Advokat. Lensmann og låsesmed.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Beliggenhet:	Eiendommen ligger landlig og fint til på Seim i Lindås kommune. Gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsplass og dagligvarer.
Bebyggelsen:	Området består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse.
Standard:	Rekkehus med areal på to plan. Byggeår/tatt i bruk i 2006. Utsikt mot nrområdet Normal standard på innredning og utstyr. Utgang til altan fra kjøkken og terrasse/vinterhage fra stuen,
Om tomten:	Sameiets felles tomteareal. Felles gårdsplass med parkering for beboerne. Opparbeidet terrasse på bakside med trapp til resterende tomt.
Tilknytning vann:	Off.vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp:	Off.avløp via private stikk- og fellesledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1263 LINDÅS Gnr: 172 Bnr: 160 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 322,7 m ² Arealkilde: Ihht EDR/Infoland. Sameiets felles tomteareal
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/3
Hjemmelshaver:	Kajjo Mahmoud
Adresse:	Simsstranda 4 5912 SEIM

Andre forhold	
Forsikring:	Felles bygningsforsikring inkludert i husleien.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata	
Byggeår:	2006 Kilde: iflg. EDR/Norges Eiendommer.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	79	71	61	10	I tillegg utvendig bod på 5 m ² .
2. etasje	79	72	72		
Sum bygning:	158	143	133	10	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom	Bod
2. etasje	Trapperom, stue/kjøkken, wc-rom, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Rekkehus
Grunn og fundamenter, generelt
Antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på underlag av fjell. Fundamentert ringmur i betong
Frittbærende dekker
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Yttervegger

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk, platet, utlektet og kledd med liggende dobbelfalset kledning. Innvendig platet.

Takkonstruksjoner

Saltak bygget med takstoler/sperr i tre. Tekking med betongtakstein.
Adkomst til kaldloft er via luke med loftstige på soverom.
Ikke kontrollert/tilkomst på befaringdag.

Vinduer

Vinduer og terrassedører med isolerglass i fabrikk-malte trekarmer.
Utvendige sprosser.

Ytterdører og porter

Hvit Diplomat inngangsdører med felt av isolerglass.
Altandører med isolerglass.
Trepanelt boddør.

Innvendige dører

Hvite formpressede fyllingsdører.

Overflater på innvendige gulv

Laminatgulv. Fliser i entre, vaskerom og bad.
Tretrapp med beiset trinn, malte vanger og spiler.

Overflater på innvendige vegger

Malt strie på innervegger. Fliser på bad og wc, malte plater på vaskerom.

Overflater på innvendig himling

Himlingsplater. Div innfelte spotter v/kjøkken.

Balkonger, terrasser ol.

Altan på 11,6 m².
Terrasse og overbygget del. Totalt ca 44 m².

NB; Lekk fra tak på altan og til utvendig bod. Mye fukt i veggplater.

Kjøkkeninnredning

Romslig kjøkkeninnredning. Profilerte skapfronter og laminat benkeplate.
Integrert micro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Uttrekkbar ventilator.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad inneholder dusjkabinett, toalett og servant m/skapinnredning.
Wc-rom med servant i 2 etg.

Vaskerom; skyllekar i stål og røropplegg for vaskemaskin.
200 ltr varmtvannsbereder.
Vannrør i plast.
Flexit sentralstøvsuger.

Varme, generelt

Gulvvarme i hall, bad og vaskerom.

Luftbehandling, generelt

Ventilator. Mek avtrekk og div vegg og spalteventiler.

Elkraft, generelt

Sikringsskap i hall. Automatkurser.
63 A overbelastningsvern. Jordfeilbryter.
1 stk 20 Amp og 10 stk 16 Amp.
Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er ikke opplyst.

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

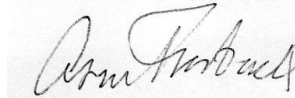
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 402 400
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi – Rekkehus	Kr.	2 202 400
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 202 400

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.	500 000
Sum tomteverdi:	Kr.	500 000

BERGEN, 09.04.2019



Arne Frostad
Telefon: 900 70 134