

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 14 Bnr. 39**
Kommune: **1502 MOLDE**
Adresse: **"Fjellheim", Røvikneset 6456 SKÅLA**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 8 800 000

LÅNEVERDI:

Kr 7 600 000

**Fritidsbolig
Frittstående garasje
M.fl.**

Bruksareal
(BRA):

199,0 m²

15,0 m²

AREAL, P-ROM:

146,0 m²

Dato befaring:

04.03.2015

Rapportdato:

10.03.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Nordvest Takst Ing. Rolf Bjerkeseth

Kviltorpveien 24, 6419 Molde.

Orgnr. 983 357 512 mva Bankgiro 96502593827

Mob: 91877308

E-post: nv-takst@online.no

Org.nr: 983357512

Sertifisert takstmann

Rolf Bjerkeseth



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



1. Om rapporten

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

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. 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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes 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.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	8 800 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	7 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Det finnes ikke direkte sammenlignbare fritidseiendommer i området, og da har det heller ikke vært foretatt salg av tilsvarende som man ellers gjerne legger til grunn ved taksering. Verdisetningen er derfor basert på skjønn med utgangspunkt i teknisk verdi, og med stor tro på at mer enn én er villig til å betale en såpass høy pris for denne spesielle eiendommen.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Eiendommen har unik beliggenhet med lang strandlinje og er skjermet for all trafikkstøy (bortsett fra noe flystøy) og innsyn.

Uteområdet består av noe naturtomt, men er også opparbeidet med hekker, gruset adkomstveg/gårdsplass, plener, kjørbare adkomst til fjæra og et badebasseng som er etablert dels i naturlige fjellfordypninger og dels med murte demninger; en steinbro tvers over er en del av gangstien til fjæra. Bassenget har filteranlegg og egen pumpe for utskifting av sjøvannet.

Strandområdet består av svakt hellende svaberg og gode bademuligheter. Her er det også anordnet en skråplatt av flat naturstein i betong for båtopptak med bil.

Ved innkjørselen til eiendommen er det oppsatt en høy portal (av grovt men fint sammeføyd tømmer og torvtak) med to solide, sidehengslede treporter med motordrift og fjernkontroll med mobiltelefon.

Fra stedet er det 10 minutters kjøretid til dagligvarebutikk og Årø lufthavn, mens det til Molde sentrum tar omlag 15 minutter (13 km).

Naustet som er medtatt i tidligere takst datert 06.10.2011 er kondemnert etter stormskade. Et nytt og lagt større og eksklusivt naust er blitt oppført i ettertid.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Bjørn Ketil Myrset Tlf.: 906 50 122

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.03.2015 Bjørn Ketil Myrset

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Reguleringsplaner	Utsendt til offentlig ettersyn 25.02.2015
	Forsikringsavtale	(Opplyst pr. e-mail 09.03.2015)
	Tidligere takst	06.10.2011
Andre dok./kilder:	Eier	
	Eiendomsverdi.no	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 14 Bnr. 39
Hjemmelshaver:	Bjørn Ketil Myrset
Tomt:	Eiet tomt. Areal 4 890,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	For fritidsboliger. (Reguleringsplan er utsendt til offentlig ettersyn.)

4. Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår:	2001. I flg. eier.
----------	--------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Fritidsbolig

Utvendig

Alle yttervegger består av "Termomur" med utvendig forblending av fuget/spekke kuppelstein; veggene er 65 cm tykke nærmest sålene/bankettene og er anslagsvis 50 cm tykke ved raftnivå.

Bygninga har tre hovedfløyer som står vinkelrett mot hverandre + to utbygg. Takene som er oppbygde av solide, runde åser, undertak, sperrer, tro, takpapp, "vorteplast" og torv. Bygninga har en ett-løps elementpipe som er forblendet med kuppelstein over tak.

Takrenner og alt annet, utvendig beslag er av kobber.

Carport (for én personbil) og to overbygde terrasser har golv og tak- underkledning av høvlet lerkpanel. Alle vinduer har isolérglass med kobberfilm på ytterglassene.

Ytter-/terrassedører er i standard utførelse med samme type glass. Garasjen har en 5,5 m bred, isolert leddport med motordrift.

På den sydvendte terrassen er det en elektrisk oppvarmet badestamp med massasjeanlegg; herfra er direkte adkomst til badet med dusjer og badstue.

Huset har vannforsyning fra egen grunnvannbrønn.

Innvendig

Soverommene har golv av oljet lerktre; alle andre rom har polert granitt på golvene; også garasjen. Samtlige innervegger har lerkpanel, unntatt hovedbadet som har granittfliser og kjølerommet + badstuen som har osppanel. Ytterveggene har fiberarmert strukturpuss i alle rom.

De aller fleste rommene har åpen himling til mønet med synlige åser og lerkpanel.

Kjøkk.innredningen med profilerte fronter (oldertre); keram.topp, stekeovn, microbølgeovn, to gassbluss, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert.

Benkeplatene er av granitt, og over platetoppen er det avtrekkshette i rustfritt stål.

Badene har sanitærutstyr og innredninger av god kvalitet. Sentralstøvsuger finnes også.

Det er v.kabler i alle granittgolv; i tillegg har noen av rommene panelovn. I både stua og spisestua er det murte peiser med granitthyller og støpejernsinnsatser.

Kommentar

Standard:	Bygninga har usedvanlig høy standard.
Vedlikehold:	Ingen anmerkninger.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	212	166	113	53	Vindfang, kjøkken/spisestue, stue, soveromsgang, to soverom, bad, wc, badstue, vaskerom, kjølerom og dobbel garasje.
2. etasje	37	33	33		Trapperom, tre soverom, Tv-stue og bad.
Sum bygning	249	199	146	53	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, kjøkken/spisestue, stue, soveromsgang, to soverom, bad, wc, badstue, vaskerom	Kjølerom, dobbel garasje
2. etasje	Trapperom, tre soverom, tv-stue, bad	

Frittstående garasje

Bygningsdata

Byggeår:	1975. Antatt byggeår
----------	----------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Frittstående garasje	Utvendig Garasjen er i tradisjonell utførelse med lave ringmurer, støpt golv, bind.verksvegger med malt ytterpanel og saltak med lakkerte stålplater. I nordveggen er det en panelt vippeport.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	16	15		15	Plass til én personbil og en bod.
Sum bygning	16	15		15	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Plass til én personbil, bod

Anneks

Bygningsdata

Byggeår:	1958.
----------	-------

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Anneks

Utvendig

Bygninga er fund. på pillarer og har bind.verksvegger med dobb.falset ytterkledning og papptekket tak.
Forøvrig i trad. utførelse med vinduer og dører fra byggeåret.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	33	30	30		Stue/soverom, kjøkken og bad.
Sum bygning	33	30	30		

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Stue/soverom, kjøkken, bad	

Naust

Bygningsdata

Byggeår:	2013.
----------	-------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Naust

Utvendig

Bygninga har lave ringmurer av armert betong utstøpt i isolerte forskalingselementer fra Vartdal Plast AS. Ytterveggene er utført som stavlaft og stolpeverk av "grovt" rundtømmer, og alt utvendig treverk er overflatebehandlet med tjærebeis.

Taket er oppbygd av A-bukker med sideåser av rundtømmer, sperrer, isolasjon, bærende taktro, underlagspapp, "vorteplast" og gresstorv.

Takrønner og nedløpsrør er av kobber.

I østre langvegg er det etasjehøye, isolert foldeporter av stål i tilnærmet hele vegg lengden, og mot sjøen er det en stor, to-fløyet og plassbygd "labankdør", samt en vanlig inngangsdør med isolérglass.

I loftsetasjens gavlvegg mot syd er det et tre-fags, fabrikkmalt vindu med isolérglass, og i nordre gavlvegg er det en to-fløyet ytterdør i samme utførelse. Tilkomsten til denne etasjen er via en tilnærmet horisontal trebru fra naturlig terrengnivå.

Utvendige bunnledninger for vann og avløp er på plass; d.s er jordkabel for strøm med kapasitet inntil 7 kW. På ytterveggene er det flere utelamper med bevegelsessensor.

På østsiden er det en romslig, gruset plass, og mot syd er det utlagt store steinheller hvor østre del er beregnet for opptak/utsetting av båter, mens vestre del fungerer som en "vår" som skjerner for "vestaværet".

Gjenstående arbeider:

Fullføring av plating ved inngangsdøra på sydsiden, rekkeverk på brua og fullføring av steinleggingen i "støa".

Innvendig

I 1. etg. er betonggulvet stålglatte og ellers ubehandlet. I ytterveggene er stolpeverket synlig og mellom disse er det påsatt veggpapp, 98 mm påføring, 100 mm isolasjon og furupanel. Overliggende etasjeskille består også av et bæresystem av grovt rundtømmer, furupanel og sekundærbjelkelag med mineralull. Over dette er



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

	<p>det utlagt gulv på loftet av pløyde og lakkerte granbord. Veggene her er kledde med furupanel; ellers er tidligere beskrevne takkonstruksjoner slipt og lakkert. Et wc/toalett er påbegynt i etasjens nordvestre hjørne; alt rørplegg er på plass.</p> <p>Det er skjult el-installasjon i begge etasjene.</p> <p>Gjenstående arbeider: Utforing, isolering og montering av panel på tre yttervegger i 1. etg; materialene er på plass. Oppsetting av vegger til wc/toalett. Deler av innvendig rørleggerarbeid Fullføring av el-arbeidet.</p>
--	--

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	68	64		64	Åpent areal med 2,85 m fri høyde.
Loft	52	49	49		Ett oppholds og wc/toalett.
Sum bygning	120	113	49	64	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærom	Sekundærom
1. etasje		Åpent areal med 2,85 m fri høyde.
Loft	Ett oppholdsrom, wc/toalett	



5. Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader:	Ingen
------------	-------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Fritidsbolig	7 000 000
Frittstående garasje	90 000
Anneks	300 000
Naust	1 100 000
Sum normale byggekostnader:	8 490 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	900 000
Teknisk verdi bygninger:	7 590 000

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 tomteverdi:	2 550 000
---------------------------	------------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	10 140 000
---	-------------------

6. Underskrift

10.03.2015

Ingeniør Rolf Bjerkeseth
Takstmann MNTF

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).



Det nye naustet.

Matrikkel: Gnr. 14 Bnr. 39
Kommune: MOLDE KOMMUNE
Adresse: "Fjellheim" - Røvikneset, 6456 SKÅLA

Nordvest Takst Ing. Rolf Bjerkeseth
Kviltorpveien 24, 6419 Molde.
Orgnr. 983 357 512 mva Bankgiro 96502593827
Mob: 91877308
E-post: nv-takst@online.no
Org.nr: 983357512



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).



D.s. sett fra nord

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).



Løftet