

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 6: Bnr 177**
Kommune: **1514 SANDE (M.R.) KOMMUNE**
Adresse: **Gjerdsvika, 6083 GJERDSVIKA**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **3 300 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 820 000**

Enebolig:
Garasje isolert:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
158 m ²	158 m ²
38 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 04.04.2017 Oppdrag nr: 1155
Dato befaring: 31.03.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Odd Johansen Byggfirma
Kleppeåsen 113, 6080 GURSKØY
Telefon: 70 08 33 22
Organisasjonsnr: 955 033 124

Sertifisert takstmann:

Odd Johansen
Telefon: 414 34 671
E-post: oddjo@tussa.com
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.

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. 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 300 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 820 000

Markedsvurdering

I byggekostnader for nybygg bolig, er brukt Husbankens indeksregulerte tabeller for 2012. Markedsverdien er sammenlignet med andre omsetninger. Sammenlignede verdier for omsatte eiendommer i www.eiendomsverdi.no er brukt i verdisettingen. Låneverdien settes til 85% av markedsverdien. Markedsverdien er takstmannens vurdering av utsalgsprisen på eiendommen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anton Stark
Takstmann:	Odd Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 31.03.2017. - Anton Stark. Tlf. +37256266300 - Odd Johansen. Tlf. 414 34 671

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	09.05.2011 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 57 150 Kjøp av tomt
Beliggenhet:	Eiendommen ligger ved Coop butikken, med avkjørsle fra fylkesveg 10, i Gjerdsvika i Sande kommune. Gangavstand til nærbutikk, barnehage, skole, idrettsanlegg og godeturmultipigheter. 18 km til kommunesenteret på Larsnes.
Bebyggelsen:	Enebolig med hovedetasje og loftsetasje. (1.og 2.etasje), 26 m.o.h. Frittstående garasje med plass for to biler.
Standard:	Boligen framstår i helhetlig stil, og med god standard og kvalitet. Bygningen har god standard og kvalitet. Slitasje på parkettgolv observeres.
Om tomten:	Flat tomt med gressmark, gårds plass med belegningsstein. Gruset innkjørsel. Stor treterrasse langs vestveggen.
Regulering:	PlanID: 20050001 Plannavn : Gjerde / Rise 01 Plan-arealformål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Adkomstvei:	Adkomst fra kommunal vei.
Tilknytning vann:	Kommunalt vannverk.
Tilknytning avløp:	Tilknytt offentlig avløpsanlegg for kloakk.
Boret:	Ingen kjent boret.
Forkjøpsrett:	Ingen kjent forkjøpsrett.
Heftelser:	Ingen heftelser som har betydning for verdisettingen.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold knyttet til eiendommen ut over det som framgår av takstdokumentet. Eier viste rundt, og ga gode opplysninger om eiendommen. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil opplysninger som gis av hjemmelshavere. Grunndata / registrering av grunn er registrert i grunnboken.
Servitutter:	Ingen servitutter som har betydning for taksering av eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1514 SANDE (M.R.) Gnr: 6 Bnr: 177
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 149,9 m ² Arealkilde: ifølge www.eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Anton Stark
Adresse:	Gjerdsvika. 6083 Gjerdsvika

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Befaring	31.03.2017	Takstmann Odd Johansen	Innhentet		
Foto	31.03.2017	Takstmann Odd Johansen	Innhentet		
Oppmåling	31.03.2017	Takstmann Odd Johansen	Innhentet		
Forsikringsavtale	11.05.2016	IF Skadeforsikring	Fremvist		
Verdivurdering	01.04.2017	www.eiendomsverdi.no	Innhentet		
Situasjonskart	28.03.2017	Kartverket, www. seeiendom.no	Innhentet		
Eiendomsinformasjon	28.03.2017	Kartverket, www. seeiendom.no	Innhentet		
Grunnbokutskrift	28.03.2017	Statens Kartverk	Innhentet		
Egenerklæring	31.03.2017	Anton Stark	Innhentet		

Eiendomsdata	28.03.2017	www.eiendomsdata.no	Innhentet	
--------------	------------	---------------------	-----------	--

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If Skadeforsikring. Avtalenr: 5977878. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 3 100 000. Årlig premie: Kr. 7 392.
-------------	---

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 2015 Kilde: Opplyst i www.eiendomsdata.no

Anvendelse: Bygningen står for tiden ubrukt og tømt.

Kommentar

Standard:	Boligen er utført med livsløpstandard. Boligen har helhetlig og gjennomgående god standard.
Vedlikehold:	Godt vedlikehold generelt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	93	79	79		Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/wc, vaskerom, soverom. Treterrasse langs vestlig vegg 62 kvm.
2. etasje	93	79	79		Gang m/trapp, bad / wc, 3 soverom
Sum bygning:	186	158	158	0	

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

Kommentar areal

Oppmåling av bruksarealet utføres i golvhøyde. Arealet er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/wc, vaskerom, soverom	
2. etasje	Gang m/trapp, bad / wc, 3 soverom	


Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Referanse for rapporten er TEK 10, med oppfylte krav til energibruk og luftbehandling. Følgende forhold er spesielt å bemerke fra rapporten : * Det observeres betydelig slitasje og ujevnhet på parkettgolv på stuen. Dette kommer trolig fra for mye vannbruk ved rengjøringen. Selger vurderer å slippe parkett, og lakke golv, før omsetningen. * Det observeres at det er ikke ventilasjon i noen rom i 2.etasje. Heller ikke på soverom i 1.etasje. I rommene er det sidehengslet vinduer med barnesikring. * Det er ikke montert håndlist på vegg, og sklisikring, på intern trapp. * Det observeres at det ikke er montert noe garderobeskap i boligen. * Det observeres at det ikke er montert alternativ varmekilde i boligen. * Energimerking med enkel registrering. Energikarakter C. Oppvarmingskarakter RØD.
-------------------	---

Utvendig:	<p>Golv og fundament i isolert betongplate. Yttervegger av isolert bindingsvrk etter isolasjonskravene i TEK10. Veggene er kledd utvendig med liggende hvit bordkledning. Vinduer altandør, og hovedinngangsdør i hvit PVC karmer og rammer, og 3-lags forseglet energiglass, og sponser. Sidehengslet åpnefunksjon. Takkonstruksjon med sperrer, draggere og fagverk, forenklet undertak. Taktekking med sort Decra ru stålpanner. Overbygget inngangsparti med keramikkflis på golv. Terrasse langs vestveggen med spaltegolv. Belegningsstein langs øvrige vegger og på gårdsplassen.</p>
Innvendig:	<p>Innvendig på golv: Eikeparkett på alle tørre rom. Keramikkflis på bad /wc i begge etasjer, entre, og på vaskerom. Innvendig på vegger: Panel på entre, hall, stue/kjøkken, 4 soverom. Malte veggplater på vaskerom. Keramikkflis på begge bad/wc. Innvendig i tak: Panel i alle rom, utenom begge bad/wc. I 2.etasje er det tak til mønet. Trapp mellom etasjene er en hvit tretrapp med repos (avsats). Godkjent rekkverk langs yttervengen, Innvendige dører er hvite fyllingsdører.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Kjøkkeninnredning: Innredning med hvite høyglans fronter. Det er benkeskap og overskap. Mørke høytrykklaminerte benkeplater med integrert oppvaskkumme og keramisk Bosch koketopp. Avtrekksvifte med utkast på vegg over koketoppen. Keramikkflis på vegg over benkeplaten til overskap. Integert i innredningen er Bosch oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfryseskap. En ny frittstående fryser medfølger omsetningen. Sanitærutstyr: På vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger omsetningen. På bad/wc er det klosett med skjult sisterne, heldekkende servant integrert i baderomskap. På bad/wc er det wc med skjult sisterne, boblebadekar, heldekkende servant som er integrert i baderomskap, speilskap, og dusj. Golvsluk i vaskerom, bad/wc i 1.etasje, og bad/wc 2.etasje. Belysning: Innfelte downlights på hall, to bad/wc. Strøm: 14 sikringer / forelingskurser er installert i sikringskapet på vaskerommet. Skjult installasjon i boligen. Oppvarming: Vannboren varme i 1.etasje og bad/wc i 2.etasje. Varmekilde er luft til vann varmepumpe. 200 liter varmemagasin for forbruksvann og oppvarming er plassert på vaskerom. Fordelingstokk er montert på vaskerom. Luftbehandling: Baderomsvifte montert i tak på bad/wc i 1.etasjen.</p>

Garasje isolert

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 2015 Kilde: Opplyst i www.eiendomsdata.no Anvendelse: Bilparkering og bod</p>

Kommentar	
Standard:	Boligen har helhetlig og gjennomgående god standard.
Vedlikehold:	Godt vedlikehold generelt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	46	38		38	Garasjerom, bod
Sum bygning:	46	38	0	38	

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

Kommentar areal

Oppmåling av bruksarealet utføres i gulvhøyde. Arealet er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, bod

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bygningen står på ringmur og golv i armert betong. Yttervegger av isolert bindingsverk. Vindu med 3-lags vindusglass og karmen i PVC. Ytterdør i PVC som en sidedør til garasjeporter i isolert stål. Portåpner til to garasjeporter. Garasjen og boden er kledd innvendig med plater. Det er lagt inn strøm i garasjen. Takkonstruksjon av bjelker med isolasjon i mellomrommet. Takteking med Decra ru stålplater. Garasjen er i svært god stand, og kan oppvarmes ved behov.
-------------------	---

Beregninger

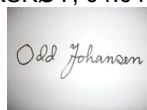
Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 616)	Kr.	7 392
Kommunale avgifter inkl.renovasjon (pr. mnd. Kr. 1 369)	Kr.	16 422
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Sum årlige kostnader	Kr.	29 814

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 749 200
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 41 200
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 708 000
Garasje isolert		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	266 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 4 600
Sum teknisk verdi – Garasje isolert	Kr.	261 400
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 969 400

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.		
Tomteverdi:	Kr.	575 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 544 400

GURSKØY, 04.04.2017



Odd Johansen
Telefon: 414 34 671

Andre bilder

Enebolig 1. etasje



Fra stue

Enebolig 2. etasje



Bad/wc

Andre bilder for oppdraget



Skadet golv i stue



Trapp



Hall inngang



Bad/wc



Kjøkken



Garasje - uthus