



NITO Takst
– tryggere bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:
Tømrermester Tom Sandvik A/S
Tom Sandvik
Thomaskroken 12, 9513 ALTA
Tlf: 91393136
Faks:
E-post: tsandv3@online.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	TUNRAPPVEIEN 6 , 9516 ALTA
Matrikkelnr.	Gnr. 33 Bnr. 974
Kommune	ALTA
Hjemmelshaver(e)	JOHNSEN HERDIS, NORDNES MERETHE JOHANNE
Dato for befaring	12.04.2010
Bruksareal:	362 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	313 m²
Tomteareal:	905,3 m²
Normal markedsverdi:	kr 3 700 000
Anbefalt låneverdi:	kr 3 200 000



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse TUNRAPPVEIEN 6		Gnr. 33	Bnr. 974	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 9516	Poststed ALTA	Kommune ALTA			Område/bydel Kaiskuru	
Rekvirent Merete Nornes						
Hjemmelshaver(e) JOHNSEN HERDIS, NORDNES MERETHE JOHANNE						
Tilstede/opplysninger gitt av Herdis Johnsen					Besiktigelsesdato 12.04.2010	

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er utført iht. til Nito Takst sine etiske regler og instrukser.

En TAKST må ikke forveksles med en TILSTANDSRAPPORT. En tilstandsrapport er en mer omfattende beskrivelse av den tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand av objektet. Eget skjematutarbeides i hvert enkelt tilfelle. Er takstdokumentet eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Takstmannen er ellers ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen enn det som er nevnt i takstdokumentet, Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlig i forhold til det som kan registreres ved en visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Gjennstander er ikke flyttet på. Videre er alder et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gangen bygningen(e) ble oppsatt relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringen. Vær ellers oppmerksom på om det er anmerket innseksangrep eller råteskader i bygningsdelene. Er en slik ting anmerket, er det sannsynlig at angrepet også kan ha spredd seg til andre deler av bygningen. Målinger og fuktsøk er kun foretatt der hvor takstmann vurderer dette som nødvendig i forhold til bygningsdelens tilstand og er kommentert i takstdokumentet.

Eiendommen forutsettes godkjent slik den fremstår på befaringstidspunktet, men ferdigattest er ikke fremlagt. Godkjenning av bygningen(e) er komunens og eiers ansvar. Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier, kjentmann eller bruker er korrekte. I tillegg inneholder takstdokumentet opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier, bruker, kjentmann som ikke er kontrollert av takstmann. Hjemmelshaver oppdragsgiver har ved å benytte dette dokumentet bekreftet at dokumentet er gjennomlest og at det ikke foreligger flere kjente avvik enn det som er nevnt i takstdokumentet. Takstmann viser til undersøkelsesplikten. Avhendingsloven § 3-10,2. ledd og oppfordrer derfor generelt til å foreta grundig gjennomgang av takstobjektet før avtale inngås. Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner, ovner og fyringsanlegg er ikke kontrollert. Det samme gjelder pipe, røykrør og ildsted, el anlegg med sikringsskap, samt vann og avløpsledninger og sanitæranlegg/utstyr. Generelt anbefales kontroll av fagmann.

Sammendrag

Eiendommen består av stor enbolig med loft og kjeller bygd i 2000 på eiertomt, samt carport/garasje bygd i 2006. Loftsetasjen ble innredet i 2004 og kjelleretasjen er innredet i 2005, kjelleretasjen har gode utleiemuligheter. Utenomhusarealer er opparbeidet med plen, busker og trær. Innkjøring og parkeringsplasser er belagt med shingel. Det meste av bygningsmassen gir inntrykk av å være gjennerelt godt vedlikeholdt.



Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Enebolig med loft og kjeller beliggende i Kaiskuru i et etablert villastrøk i Alta. Eiendommen ligger i et rolig strøk, har gode utsiktsforhold og gode solforhold. Området regnes som barnevennlig. Det er gangavstand til bussholdeplass, barneskole, grendehus, barnehage, idrettsanlegg og lysløyper. Det er ca. 6-7 km til sentrum av Alta som har et stort utvalg av forretninger, kafeer, badeland under bygging, høyskole, vidergående skole og ungdomsskole. Det er ca. 3-4 km til Elvebakken handelssenter og flyplass.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til bolig, og det er komunedelplanen for Alta by som gjelder.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
905,3	Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Ikke relevant å kommentere, da dette er en eiet tomt.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Utenomhusarealer er opparbeidet med plen, skiferplatt, trapper, busker og trær. Innkjøring og parkeringsplasser er grusbelagt. Det er tak over inngangspartiet til kjeller. Tomta er tilknyttet komunal vei, vann og kloakk.

Terrengforhold

Terrenget rundt hus er svakt skrånende, og det er synlig dreneringsplast rundt kjellermur. Dreneringsplast mangler klemmlist øverst.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	2000	2004/2005
B	Carport	2006	
Likningsverdi (år) 559834 kroner 31/12-2010		Kjøpsår 2005	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringsselskap Gjensidige		Polisenummer 78601000	Type forsikring Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, og grunnforhold er derfor ukjent. Grunnmur og gulv er av betong, betongvegger er påført og isolert innvendig, isoleringstykkelse er ukjent. Det ble registrert en sprekk i betongvegg ved siden av trapp ned til kjeller. Tilstanden sett i sammenheng med levetid, materialvalg, dreneringsfunksjon, fuktsikring, avrenning fra terreng og taknedløp ser ut til å være god. Det ble ikke registrert tegn til for høye fuktverdier i kjeller på befaringsdagen. Drenering rundt kjellervegger skal iflg. eier fungere og være i orden.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Vegger er oppført av 6 toms bindingsverk og kledd med stående og liggende panel utvendig. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er iflg. eier bygd brann og lydskiller mellom kjeller og 1 et. og mellom utleiedeler i kjeller. Det er registrert knirk flere steder i bjelkelag 1 et. på bad, vindfang, stue og kjøkken. Deler av himling i stue 1 et. er løsnet. Himling bør innfestes slik at den ikke løsner enda mer.

Dører og vinduer

Vinduer med trekarmer og 3-lags glass. heve/skyvedør med glassfelt til terrasse i 1 et. Øvrige terrassedører er standard balkondører med glassfelt. Ytterdører er isolerte dører i hvit utførelse. Innerdører er hvite dører med profiler og hvite karmer. Det mangler propper til skruehull/spikerhull på de fleste vinduer og dører.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med takdekke av Decra-stålplater med bølge- profil, takrenner og nedløp er i plast. Takkonstruksjon er bygd som halv-valm, med ark på en takside. Utover dette er yttertak besiktiget fra terrengnivå og funnet helt og iorden.

Piper og ildsteder

En pipe med vedovn i stue 1 et. Pipe og brannmur er pusset og malt innvendig og med heldekkende beslag utvendig over tak. Det er en sprekke i innvendig hjørne på pipe i stue. Feieluken er i kjeller. Pipe og ildsted er ikke kontrollert, generelt anbefales kontroll.

Oppvarming

Elektrisk, vedfyring, luft til luft varmepumpe og ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.

Bad og vaskerom

Bad 1 et: Belegg på gulv, fliser på vegger, toalett, dusjhjørne med skjermvegger, massasjehjørnebadekar, stor baderomsinnredning med servant, høyskap, speil og lys, avtrekk i himling, sluk i dusjhjørne, anntar at det er sluk under hjørnebadekar og varmekabler i gulv. Det er adkomst gjennom dør fra badet til vaskerom som er ved siden av badet. Badet har badstu som er bygd inne i badet med innredning, innlagt vann og en sluk igulvet. Badstu har ventilering under dør og ut gjennom yttervegg.

1. En del knirk ble registrert i gulvet på bad.

2. Himlingsplater på bad har synlige merker etter spikring.

3. Det er sviskader under baderomsmatte på bad 1 et. etter varmekabler.

Vaskerom 1 et: Belegg på gulv og vegger, opplegg til vaskemaskin, motor til sentralstøvsuger, utslagsvask. Avtrekk i himling, en sluk igulv og varmekabler i gulv. Det er adkomst fra vaskerom til utearealer.

Bad loft: Belegg på gulv og vegger, toalett, dusjhjørne med skjermvegger, baderomsinnredning med heldekkende servant, overskap, speil og lys, avtrekk i himling og varmekabler i gulvet.

1. Det er registrert kun en sluk igulvet som er stengt inne av skjermvegger til dusjhjørne. Det bør være 2 sluker hvis det blir lekkasjer fra toalett eller servant.

2. Det har tidligere vært en oversvømmelse på bad loft pga gjenglemt stenging av tappekran. Det ble i etterkant foretatt skadebegrensning og fuktmåling, ingen fuktskader ble påvist. Belegg i loftsgang og noen takplater i soverommet nedenfor ble skiftet.

3. Varmekabler på bad loft virker ikke.

Bad/vaskerom i utleiedel 1 kjeller: Belegg på gulv og vegger, dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin, skap til rør i røropplegg på vegg, toalett, 200 liters varmtvannsbereder, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og lys, el-avtrekk i vegg, en sluk i gulvet, varmekabler i gulv. Det mangler dusjforheng i dusjhjørne. Belegg på vegger har noen steder misfarging.

Bad/vaskerom i utleiedel 2 i kjeller: Belegg på gulv og vegger, toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning



med heldekkende servant, speil og lys, 300 liters varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin, skap på vegg til rør i rør anlegg, en sluk igulvet og varmekabler i gulv. Det mangler forheng rundt dusjhjørne, det er ikke registrert avtrekksventil i vegg eller himling. Veggbelegg har løsnet fra limet neders på vegg enkelte steder, bør undersøkes nærmere mht. fukt ol.

Kjøkken

Fin kjøkkeninnredning i normalt omfang med heltre eike fronter, 2 dører på overskap har glass. Laminerte benkeplater med nedfelt stålbeslag, vegger over benkeplater er fliselagte. Ventilator over stekeovn som har rørføring gjennom yttervegg. Det mangler fugging mellom benkeplate og vegg. Avtrekksrør fra ventilator er ikke kasset inn.

Kjøkken i utleiedel 1.

Enkel kjøkkeninnredning med laminerte fronter i normalt omfang og standard. Laminerte benkeplater med nedfelt vaskebeslag. Ventilator over stekeovn med rørføring gjennom yttervegg. Det gjennstår å fuge mellom benkeplater og vegg.

Kjøkken i utleiedel 2.

Enkel kjøkkeninnredning med laminerte slette fronter i normalt omfang og standard. Laminerte benkeplater med nedfelt vaskebeslag. Ventilator over stekeovn som har rørføring gjennom yttervegg. Det gjennstår å fuge mellom benkeplater og vegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malt strie, panel, ferdigmalt panel, belegg og fliser. Vegger har en del overflateslitasje som misfarging, skruehull og hjørner som er sprukket/tørket. Plater rundt feieluke i kjeller har misfarging etter sot.

Himlinger: Ferdigmalte takplater. Takplater har løsnet i stue 1 et., slik at de henger litt ned, må innfestes for å unngå at de løsner enda mer. Takplater på bad i 1 et. har synlig spikring.

Elektrisk anlegg

Skjult el- anlegg med automatsikringer. Sikringskap til 1 et. og loft er plassert i vindfang 1 et. Sikringsskap til utleiedeler i kjeller er plassert i vindfang/gang i kjeller. Sikringsskap i kjeller har undermåler, ikke egen måler. En kontakt, et lokk og en dimmebryter er løsnet fra vegg i utleiedel 1 i kjeller. Utover dette er det ikke foretatt noen kontroll av el. anlegg den siste tiden. Det kommenteres at av hensyn til at takstmann ikke er noen el. fagmann er besiktigelsen meget begrenset. Generelt anbefales kontroll.



VVS-installasjoner

Bad 1 et. Heldekkende servant med et greps armatur, toalett, dusjhjørne med ett greps armatur og dusjhode, massasjehjørnebadekar, ett greps armatur i badstu.

Vaskerom 1 et. Opplegg til vaskemaskin, utslagsvask med ett greps armatur.

Bad på loft: Servant med ett greps batteri, dusjhjørne med ett greps armatur og dusjhode, toalett.

Kjøkken i 1 et: Oppvaskkum med ett greps armatur, opplegg til vaskemaskin.

Bad/vaskerom i utleiedel 1 i kjeller: Ett-greps dusjarmatur, opplegg til vaskemaskin, toalett, 200 liters varmtvannsbereder, servant med ett greps armatur og skap til rør i rør anlegg.

Kjøkken i utleiedel 1: Vaskekum med ett-greps armatur, opplegg til oppvaskmaskin.

Bad/vaskerom i utleiedel 2 i kjeller: 300 liters varmtvannsbereder, skap til rør i rør anlegg, ett greps dusjarmatur, servant med ett greps dusjarmatur, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken i utleiedel 2 i kjeller: Vaskekum med ett-greps armatur, opplegg til oppvaskmaskin.

Annet

1. Boligen har varmegjennvinner med motor plassert på bod loft.
2. Boligen har sentralstøvsuger med ett uttak i gang 1 et., samt motor plassert i vaskerom i 1 et.
3. Boligen har malt tretrapp med skliskring fra 1 et og opp til loft.
4. Det er montert brannstiger på begge røst, samt att det er bygd takoverbygd terrasse med utgang fra stort soverom på loft
5. Det er ikke lagd inspeksjonsluker til knevegger på loft.
6. Vindu fra ett soverom i kjeller er for høyt oppe på veggen, for lite som rømmingsvei i tilfelle brann.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

1. Feste ventilasjonsrist på vegg i badstu.
2. Fuge mellom benker og vegger på kjøkken i kjeller.
3. Liste utvendig rundt kjellervinduer.
4. Montere klemmelist øverst på dreneringsplast.

Generelt om andre bygg

Carport med uisolert bod og hems med god lagringsplass som er fundamentert på søyler av betong, vegger er bindingsverk med utvendig liggende panel. Takkonstruksjon er saltak med taktekke av Decra stålplater med bølgeprofil. Dør inn til bod går tregt. Carport har betydelige skjevheter i fronten, som haller over til en side. Om dette skyldes dårlig utførelse eller ustabile grunnforhold vites ikke, men kan være en kombinasjon av begge deler.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	126	113	113	0
1 et.	129	121	121	0
Loft	90	87	79	8
Sum bygning	345	321	313	8

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller	Vindfang, 2 bad/vaskerom, 2 kjøkken, 2 stuer, ett soverom og en sovealkove.	
1 et.	Vindfang, hall, vaskerom, bad/badstu, 2 soverom, kjøkken og stue.	
Loft	Trappegang, 4 soverom og bad.	En bod

Bygg B: Carport - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Carport	41	41	0	41
Sum bygning	41	41	0	41

Bygg B: Carport - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Carport		Carport og bod.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	386	362	313	49



Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt på stedet og avrundet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Det er adkomst til terrasser og utearealer fra stue, kjøkken og vaskerom i 1 et. samt utgang til takoverbygd terrasse fra soverom på loft. Videre er det slik at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. I den sammenheng nevnes forskriftsmessig krav til rom som romstørrelse, størrelse på vindu iht. lysfohold, rømmingsvei et. høyde osv.
Arealmålinger er gjort etter takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2009 og Norsk standard 3940-2007.

Kommentarer til planløsningen

Kjeller har vindfang 2 bad/vaskerom, 2 kjøkken, 2 stuer, ett soverom og en sovealkove. 1 et. har vindfang, hall, 2 soverom, vaskerom, bad/badstu, kjøkken og stue. Loft har trappegang, 4 soverom, bad og bod.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det er ingen borett registrert i grunnboka på eiendommen.

Konsesjon:

Det er ingen konsesjon registrert i grunnboken på eiendommen.

Sameie:

Det er ingen sameie registrert i grunnboken på eiendommen.

Forkjøpsrett:

Det er ingen forkjøpsrett registrert i grunnboken på eiendommen.

Eiendomsbrøk:

Det er ingen eiendomsbrøk registrert i grunnboken på eiendommen.

Heftelser:

Det er ingen heftelser som påvirker verdien på eiendommen.

Servitutter:

08/05/2000 Rettigheter iflg. skjøte.

Rett for komunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Bolig har utleiemuligheter, og ligger i et området som er lett å få leietakere.

Kostnader / andel fellesutgifter:

1. Kommunale avgifter 17768 kroner pr. år.

2. Forsikringspremie pr. år. 7093 kroner



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 3 926 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	9 %	kr 353 340
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 3 572 660
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 95 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	15 %	kr 14 250
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 80 750
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 3 653 410
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 650 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 4 303 000

Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes for boligen i dagens marked, standard, størrelse og beliggenhet tatt i betraktning. Statistikk fra 2009 viser noe stigning i prisene. I senere tid har renten hatt en svak oppgang, men er ennå på et lavt nivå. I tiden som kommer vil arbeidsmarkedet også være en viktig faktor i boligmarkedet. De fleste eiendommer i dette område selges normalt raskt etter visning, men pga. dagens markedssituasjon må en påregne noe lengre omsetningshastighet. Boligen har utleiemuligheter og ligger i et attraktivt område i Alta, med nærområde Kaiskuru.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi:	kr 3 700 000
Anbefalt låneverdi:	kr 3 200 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Alta 14/4-2010

Tom Sandvik



Dokumentkontroll

Fremlagt:

Plantegninger, kvittering på kommunale avgifter og gammel takst.

Vedlagt:

1. Ubekreftet utskrift fra grunnboken datert 9/4-2010.
2. Opplysninger om eiendommen fra eiendomsverdi.no
3. Grunnkart og opplysninger om størrelse på tomte, samt gjeldende planer for området. datert 12/10-2010.

Spesielle forhold

Gode utleiemuligheter.