

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 12: Bnr 121**
Kommune: **1419 LEIKANGER KOMMUNE**
Betegnelse: **Vestabo**
Adresse: **Hellebergvegn 13, 6863 LEIKANGER**



BRUKSAREAL (BRA): **540 m²** AREAL, P-ROM: **474 m²**

Firemannsbolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 5 600 000

LÅNEVERDI:

KR. 4 800 000

Utskriftsdato: 12.09.2014 Oppdrag nr: 201338
Dato befaring: 21.08.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane, 5743 FLÅM
Telefon: 91 76 22 29
Organisasjonsnr: 864 452 272

Sertifisert takstmann:

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229
E-post: kjell@tokvam.net

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 NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaringsdag uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger 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/revirenten 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 befaringsdag 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 - 2009'. 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 gjennomført en enkel og overfladisk befaringsdag som grunnlag for en verdivurdering. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftenes krav, selv om innredningen ellers tilfredsstillende. Det er ikke undersøkt om ferdigattest foreligger. Heller ikke evt offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med oppdraget. I eldre boliger må det påregnes at skjulte feil og mangler vil forekomme, uten at dette er opplyst i en verdi og lånetakst. Det er kun foretatt innv befaringsdag i nr 11 og nr 17.



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	5 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 800 000

Markedsvurdering

Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av beliggenhet, objekttype og bygningens areal, standard og kvaliteter. På grunn av markedssituasjonen og sammenlignbare salg i området, er normal salgsverdi skjønnsmessig vurdert lavere enn teknisk verdi. Objektet er vurdert som et aktuelt seksjonæringsobjekt, med en estimert omsetningsverdi etter seksjonering på ca 1.5 mill pr seksjon med fellesareal. Seksjonering er søknadspliktig tiltak.

Rekkebolig i Hellebergvegen 13 på Leikanger, med sydvendt beliggenhet i skrådd terreng. Fin utsikt mot fjorden. Det er ca 3,3 km ned til sentrum på Hermansverk. Opparbeidet tomt og asfaltert felles adkomst og parkering. Boligene har i hovedsak standard og kvaliteter ifra boligen var ny, men det er også utført noe vedlikehold, oppgradering og oppussing gjennom åra.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Takstmann:	Kjell Tokvam
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.08.2014. - Kjell Tokvam. Tlf. 917 62 229 - Ellen Hamre.

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Vestabo
Beliggenhet:	Rekkehus i småhusbebyggelse på Leikanger, Hellebergvegen 13, sydvendt med flott utsikt utover fjorden.
Bebyggelsen:	Det er oppsatt rekkehus på eiendommen rundt 1973. Boligen inneholder fire boenheter over 2 etasjer, med vindfang, hall, stue, kjøkken, wc og bod på hovedplan. Gang, 3 soverom, bad/, vaskerom og boder i underetg.
Standard:	Boligene har enkel standard, med tidstypiske konstruksjoner og byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det gjennomført en del vedlikehold og oppussing gjennom åra. Vedlikehold og oppgradering for evt å tilfredstille dagens krav til standard og fasiliteter må påregnes.
Om tomten:	Skrådd tomt med plenareal og vegetasjon mot syd, og opparbeida felles asfaltert adkomst og biloppstillingsplass mot nord og vest. Natursteinsmur mot nord.
Regulering:	Området er iflg sognekart ikke regulert.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Servitutter:	Det er ikke undersøkt om det foreligger servitutter eller bestemmelser om råderett som berører eiendommen.
Andre forhold:	Eiendommen bør være egnet for seksjonering til 4 boligseksjoner med tomt som fellesareal. Dette er imidlertid er søknadspliktig tiltak. I verditaksten er eiendommen vurdert som et samlet objekt, med estimert verdivurdering pr seksjon ved evt seksjonering.



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1419 LEIKANGER Gnr: 12 Bnr: 121
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 337,7 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Sogn og Fjordane fylkeskommune

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	21.08.2014				
Tegninger	02.08.2002	Dwg filer			
Eiendomsdata.no	05.09.2014				
Eier	21.08.2014				

Bygninger på eiendommen

Firemannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1973 Kilde: Iflg eier.
Anvendelse:	Brukt til utleie

Kommentar	
Vedlikehold:	Det er gjennomført en del innv og utv vedlikehold. Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder.
Standard:	Standard og kvaliteter er stort sett fra bygningen var ny, men det er gjennomført noe oppussing gjennom åra. I forhold til dagens krav til standard på nye boliger, er bygningen noe aldrende og tidsmessig.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	292	264	216	48	
1. etasje	300	276	258	18	
Sum bygning:	592	540	474	66	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Arealet er målt på mottatt tegning.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, soverom, soverom, soverom, bad, vaskerom	Bod, bod, bod
1. etasje	Vindfang, hall, wc, kjøkken, stue	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Firemannsbolig	
Bygning, generelt	
Rekkebolig i 2 etasjer, med grunnmur i mur/betong og øvrige hovedkonstruksjoner i tre.	



Grunn og fundamenter, generelt

Antatt sparesteinmur og/eller pussa og malt murblokk som grunnmur. Utv isolert under terreng og fuktsikra i senere tid. Det er tegn på innv kalkutslag i enkelte boder, men dette er trolig skjedd før muren ble isolert og fuktsikra.



Yttervegger

Antatt isolert bindingsverk med stående trepanel. Liggende panel i gavler på uisolert vegg. Noe tørkevidning og værslittasje.

Takkonstruksjoner

Saltak av prefabrikkerte konstruksjoner. Konstruert som kaldt loft, med adkomst via luke fra bod. Det er murt vegg som stenger lofta mellom hver boenhet. Tillegsisolering bør vurderes som enøk tiltak.

Taktekking og membraner

Betongtakstein som tekking. Plast takrenner. Funksjonskontroll på renner er ikke utført, heller ikke kontroll av innfesting av takstein. Noe mosegrodd tak og tegn på skader i ende av vindskier.

Vinduer

Isolerglass i trekamer med noe varierende alder. Noe værslitte kamer. Funksjonskontroll er ikke utført.

Ytterdører og porter

Teak ytterdører.

Overflater på innvendige gulv

Vinylbelegg på bad. Ellers i hovedsak vinyl og enkelte malte gulv. Noe aldrende, slitt og utidsmessig. Fall på gulv til sluk og tetting mellom sluk og gulvbelegg er ikke kontrollert.

Overflater på innvendige vegger

Baderomspanel på bad. Ellers i hovedsak malte flater. Noe aldrende, slitt og utidsmessig.

Balkonger, terrasser ol.

Utkraga veranda med trebjelker og spaltebord. Antatt std kvit trelast i bjelker. Nyere imp spaltebord. Slike konstruksjoner er skadeutsatt. Rekkverk med liggende bord uten klatresikring.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Antatt elementskortstein. Inntekingsbeslag over tak. Vedovn i stue.

Fast inventar, generelt

Garderobeskap på soverom.

Kjøkkeninnredning

Enkel innredning av skapseksjoner med glatte fronter. Normal bruksslittasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

200 liter bereder i vaskerom. Badekar, vask og klosett i badet. Klosett og håndvask i wc. Ikke gjennomført funksjonskontroll.

Varme, generelt

Oppvarming med varmepumpe og vedfyring.

Luftbehandling, generelt

Vifte i kjøkken og på bad. Forøvrig naturlig ventilasjon. Stedvis kondensmerker knytt til kanaler og ventiler.

Elkraft, generelt

Elskap i vf med automatsikringer. Strømmåler for hver boenhet. Normalt godt utstyrt el.anlegg etter alder.



Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader	Kr.	40 000
Sum årlige kostnader	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger		
Firemannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 550 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	6 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 400 000

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.		
Tomteverdi:	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	7 000 000

FLÅM, 12.09.2014

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229