

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 58: Bnr 17**
Kommune: **1401 FLORA KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidseiendom**
Adresse: **Løkkebø, 6940 EIKEFJORD**



Fritidsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **82 m²** AREAL, P-ROM: **78 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **850 000**

LÅNEVERDI:

KR. **750 000**

Utskriftsdato: 20.01.2017 Oppdrag nr: 203
Dato befaring: 18.01.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Førde Takstkontor AS
Postboks 283, 6801 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572

Sertifisert takstmann:

Trond Gjesdal
Telefon: 930 95 083
E-post: trgjesd@online.no
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.

Egne forutsetninger

Besiktigelsen er kun utført på lett tilgjengelige steder/deler av konstruksjonen.
Taksten er avholdt av uavhengig takstmann etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Hjemmelen er kontrollert ut fra innhentet opplysninger i Ambita infoland. Elektrisk anlegg og røropplegg er ikke vurdert, men beskrevet.
Det gjøres oppmerksomt på at det i våtrommene ikke er utført målinger med tanke på tilstrekkelig fall til sluk.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membransjikt under dørterskelen er ikke kontrollert.
Overflateavvik i forhold til NS3420 er ikke kontrollert med hensyn til skjevheter i gulv og veggkonstruksjoner.
Når befaringen på eiendommen ble utført var det snø på mark, så flater som var tildekt av snø er ikke besiktiget.
Det gjøres oppmerksom på at befaringen er tatt fra bakkenivå.

Under befaring ble følgende instrument/verktøy brukt:

- Fuktindikator type Protimeter.
- Laseravstandsmåler Leica DISTO.

Det er krav om energimerking av alle boliger som skal ut for salg og for utleieareal over 50 m². Energiattest er ikke fremlagt. Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal med hensyn til byggeåret, men er vesentlig mindre enn dagens teknisk forskrifter sine krav for nybygg. For utfyllende opplysninger om krav til energimerking viser en til nettadressen energimerking.no.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	850 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	750 000

Markedsvurdering

Markedsverdien uttrykker forventet salgsverdi for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, og er basert på bygningene sin tekniske standard og eiendommen si plassering. Låneverdien er forsiktig ansatt markedsverdi med grunnlag for langsiktig belåning.

Takstrappen gjelder for en fritidseiendom på Løkkebø i Flora kommune. Eiendommen ligg i landlige og vakre omgivelser med utsikt over Lykkjebøvatnet. Tomten er utbygd med en eldre hytte som ble oppført i 1940 og ble tilbygd på ca 1980-tallet. Hytten bærer preg av naturlig elde og bruksslitasje med påregnelig behov for modernisering både innvendig og utvendig. Eiendommen har et redusert markedspotensielle på grunn av fremtidige kostnader med vedlikehold/modernisering. Dette er tatt hensyn til i markedsvurderingen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Helse Førde HF
Takstmann:	Trond Gjesdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.01.2017. - Trond Gjesdal, Takstmann. Tlf. 930 95 083

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Hjemmelsovergang:	22.01.2003 Type: Annet
Beliggenhet:	Eiendommen ligg på Løkkebø i landlige omgivelser med utsikt over Lykkjebøvatnet og nærområdet forøvrig. Til Florø som er kommunesenteret er det ca 37 km.
Bebyggelsen:	Eiendommen er utbygd med en hytte som ble oppført i 1940.
Standard:	Hytten har normal god standard med tanke på byggeåret.
Om tomten:	Tomten ligg i sørvendt skrått terreng med gangveg fra egen parkeringsplass på tomten. Tomten var dekt av snø på befaringstidspunktet, så tomtens beskaffenhet er ikke beskrevet i taksten. Det er flaggstang i betongfundament og nettinggjerd med grind. Dert er opplyst at i 2011 ble parkeringsplassen planert, ny gruslagt gangveg frem til hytten og det ble montert ny grind.
Regulering:	Eiendommen ligg i et uregulert område. Eiendommen grenser til/ligg i LNF- område.
Adkomstvei:	I følge eier har eiendommen tilkomst via kommunal veg.
Tilknytning vann:	Eiendommen har vanntilførsel via privat borehull med ny brønnpumpe som ble montert i 2017.
Tilknytning avløp:	Eiendommen har avløp til septiktank med kommunal tømning.
Andre forhold	Deler av parkeringsplassen ligg på hovedbruket i følge det kommunale kartet til kommunen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1401 FLORA Gnr: 58 Bnr: 17
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 856 m ² Arealkilde: Matrikkel
Hjemmelshaver:	Helse Førde HF
Adresse:	Løkkebø, 6940 Eikefjord
Kommentar:	Opplysninger om tomtearealet er hentet fra matrikkelen og er eiendommen sitt totale grunnareal. Målebrev eller annen oppmåling av tomten er ikke fremlagt for takstmann, men et mindre avvik på tomtearealet vil ikke ha noe innvirkning på verdisetting av eiendommen.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	18.01.2017		Innhentet		Ja
Beskrivelse	18.01.2017	Modernisering som er gjort på eiendommen.	Fremvist		
Infoland.no	18.01.2017		Innhentet		Ja

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke fremlagt. Avtalenr: Ikke fremlagt.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1940 Kilde: Eier

Anvendelse: Fritidsbolig

Modernisering (i 1998) I perioden 1998/1999 ble bjelkelaget for 1. etasje etterisolert, installert toalett i kjelleren i tillegg til etablering av toalett og dusj i bad i 1. etasje, noe ombygging med tanke på dør til det ene soverommet fra stuen og montering av nytt kjøkken.

Modernisering (i 1999) Nytt elektrisk anlegg og nytt sikringsskap.

Modernisering (i 2010) Nye hvitevarer.

Modernisering (i 2010) Installerer av parabol.

Modernisering (i 2010) I perioden 2010/2013 nye senger.

Modernisering (i 2011) Planering av parkeringsplass, ny gruslagt gangveg og ny grind.

Modernisering (i 2011) Nytt tilbakeslagsfilter for vanntilførsel.

Modernisering (i 2013) Fjernet takvindu.

Modernisering (i 2013) Nytt pipeløp og feieluke. Ny vedovn.

Modernisering (i 2013) Installerer av luft til luft varmepumpe.

Modernisering (i 2013) Installerer av seriekoblet brannvarslingsanlegg.

Modernisering (i 2016) Nye brannslukningsapparater.

Modernisering (i 2017) Ny brønnpumpe.

Kommentar		
Standard:	Hytten har naturlig elde og bruksslitasje med tanke på alder. Det må påberegnes en del oppgradering av hytten både utvendig og innvendig. Hytten ble oppført i 1940 og ble tilbygd på 1980-tallet.	
Vedlikehold:	<p>Under enkel visuell gjennomgang av bygningen ble følgende avvik registrert ut over naturlig elde og slitasje:</p> <p>I kjelleren ble det registrert fukttransport i overgang grunnmur og kjellergulv der det renner vann inn i kjelleren. Saltutslag på grunnmuren, noe som tyder på fukttransport i konstruksjonen. Det er ikke lagt utvendig fuktsikring mot grunnmuren. Malingsslitt grunnmur med behov for overflatebehandling. Sprekker i grunnmuren som følge av setnings-skader i grunnen. Merkbar sprekke og retningsavvik i betongdekke for tilbygd inngangsparti som følge av setninger i grunnen. Sprekker i søylene for betongdekke. I følge eier er det gjort tiltak for å stoppe setninger i grunnen. Betongdekke er ikke isolert, noe som vil medføre kuldebro i konstruksjonen. Flekkvis med råteskade i bordkledningen, vannbrett og hjørnebord. Bordkledningen har ikke tilfredsstillende ventilering i overgang grunnmur og vannbrett, og vil derfor lettere bli utsett for sopp-/råteskade. Råteskade i vannbrett som ligg mot overbygd verandadekke langs fasaden som vender mot sør. Sprekker i trappekonstruksjon og noe retningsavvik i betongverandaen langs sørfasaden. Flekkvis med råteskade i vindsibord og i undertak ved sperreforen. Mangler nedløp på den ene takrennen. Takrenner og nedløp har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning. I kjelleren og i vf er det knust glass. I vf er det festet en trefiberplate på vindu uten glass. I kjelleren er det vindusrammer av stål med rust i overflatene. Ytterdøren i kjelleren og i stuen har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning. Ytterdøren ved inngangspartiet har noe slitasje i overflatene med behov for vedlikehold. I kjelleren renner inn vann i overgang sokkel og kjellerdøren. Det er sopp og råteskade i utlektet veggpanel i wc i kjelleren. Det er registrert noe fukt i nedre del av utlektet veggpanel i teknisk rom. Kaldtloftet ble ikke inspisert på grunn av manglende stige i loftsluken. Det ble tatt noen bilder fra loftsluken der det ser ut til at undertaket er noe fuktig på lokale områder. Det anbefales utvidet kontroll av takkonstruksjonen. Mangler noe isolasjon i himlingen mot kaldtloftet. Trevirke som ligg mot pipen er en uheldig løsning med tanke på fukttransport og påfølgende råteskader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med naturlig elde og bruksslitasje. Løs endeplate på innredningen. Mangler rekkverk og håndlist på trappen for tilkomst til kjelleren. Vangene på trappen står på betonggulv uten kapillær brytende sjikt, noe som vil kunne medføre råteskade i vangene. I kjelleren er det noe avløpsrør og sluker av støpejern. Utskiftning av avløpsrørene og sluk må kunne påberegnes på sikt. Det er ikke sluk i bad i 1. etasje, men avløpsrøret går direkte gjennom gulvet med forgreininger til kjelleren. Gulvbelegg er limt utenpå veggflisene, noe som er en dårlig løsning. Gulvbelegget er ikke lagt med oppbrett mot dørtersklene. Badegulvet har ikke en vanntett konstruksjon. Rommet har naturlig elde og bruksslitasje med påregnelig behov for oppgradering. Wc i underetasjen har eldre standard med behov for modernisering. I etasjeskille er det registrert noe svikt og retningsavvik. Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje med tanke på alder. Fuktig trevirke i kjelleren må fjernes for ikke å få spredning av sopp.</p> <p>Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard og del av overflater, innredninger og installasjoner som ikke er modernisert og oppgradert i senere tid er naturlig slitt. Behov for oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje.</p> <p>En gjør oppmerksom på at ved kjøp og salg vert det generelt anbefalt boligsalgsrapport, som er en grundigere gjennomgang av bygningen, med fuktmålinger i konstruksjonen, nivellering av etasjes skillere, utvidet kontroll av våtrom, funksjonstesting av ulike bygningskomponenter mm.</p> <p>Rom under terreng har i hovedsak vegger som er utforet og kledd. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og gjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Dette gjelder også oppforet tregulv i kjellerrom. For å avdekke feil/mangler i slike konstruksjoner anbefales det bruk av Boligsalgsrapport.</p>	
Oppdr. nr: 203	Befaringsdato: 18.01.2017	Side: 5 av 7

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	88	82	78	4	Vindfang, bod, bad, kjøkken, stue, 3 soverom
Sum bygning:	88	82	78	4	

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

Kommentar areal
Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2014. BTA er beregnet, ikke målt. Tilbygd del med vf og bod ligg på lavere nivå en 1.etasjen forøvrig. I kjelleren er det målt ei etasjehøyde på ca 1.8m. Gulvarealet i kjelleren er målt til 69m ² . Arealet for kjelleren er ikke innfattet i det totale arealet for hytten på grunn av takhøyde som er under 1.9m, som er et minimumskrav.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Støpt gulv i kjelleren. Grunnmur fundamentert på naturstein og morenemasser. Grunnmur av betong med pusset overflate. Etasjeskille av stubbeloft med isolasjon. På tilbygd inngangsparti er det støpt dekke. Ytterveggene over grunnmuren er oppført i liggende tømmerplank med påføring og bordkledning av liggende trepanel. Hvor mye og eventuelt om ytterveggene er isolert, er ikke kontrollert av takstmann. Plassbygd takkonstruksjon som er oppført som saltak med taktekking av stålplater på undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plast fra byggeåret. I kjelleren er det 1-lags glass i stålrammer. I 1.etasje er det 1-lags glass i trekarm. Glassene i vinduene er nylig skiftet og karmene er nymalte, dette gjelder i 1.etasje. På kaldloftet er det 1-lags glass i trekarm. Ytterdører i trevirke med og uten vindusfelt. Innvendig er det plassbygd trapp for tilkomst til kjelleren.
Utvendig:	Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon. Langs sørfasaden er det trapp i betongkonstruksjon og overbygd betongdekke som er opplagret på betongsøyler. Verandadekke har et areal på ca 8m ² .
Innvendig:	På gulvene er det furubord, beleg, teppe og betong. På veggene er det liggende panel. I himlingene er det panel. I stuen er det synlige loftsbeleg. Innvendig er det dører av trevirke. I noen rom er det gjort en ombygging der opprinnelige døråpninger er erstattet med nye. Kjøkkeninnredning med fronter av finer, laminert benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator som er montert i ventilatorskap. I wc i kjelleren er det malt betonggulv. På veggene er det malte overflater på underlag av betong og panel. I himlingen er det malt panel. I bad er det beleg på gulv. På veggene er det fliser, baderomsplater og malte overflater på underlag av strie. I himlingen er det malte overflater på underlag av panel.
Tekniske installasjoner:	Pipen er oppført i teglsteinskonstruksjon med ny feieluke i wc i kjelleren. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag. Vedovner i stuen av nyere dato. Heldekkende pipebeslag som er av nyere dato. Det er totalt fire eldre vedovner som er fjernet. Nyere brannslukningsapparater. I vf er det luft til luft varmepumpe. I bad er det veggmontert stråleovn. Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring. Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med unntak av noe utbedringer etter behov. Vannrør av kobber. Avløpsrør av støpejern og plast. I kjelleren er det sluk av støpejern. I kjelleren er det varmtvannsbereider på 300 liter fra 1997, trykktank og tilbakeslagsfilter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon med tanke på vannkvalitet.

Det elektriske anlegget ligg åpent. Sikringsskap med automatsikringer.
Det er installert Noby 220 i seriekobler brannvarslingssystem.

Wc er innredet med klosett, servant og speil.
Bad er innredet med servant i underskap, speilskap, lysarmatur, dusjkabinett og klosett.

Beregninger

Arlige kostnader

Kommunale avgifter er ikke fremlagt for takstmann.

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	900 000

Tomteverdi

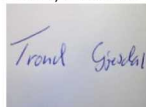
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	250 000
Sum tomteverdi:	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 150 000
--	------------	------------------

FØRDE, 20.01.2017



Trond Gjesdal
Telefon: 930 95 083