

Ing. Svein J. Guttormsen

Grønnegata 28

9008 Tromsø

RAPPORTANSVARLIG:
Ing. Svein J. Guttormsen
Eivind Arne Guneriussen
Grønnegata 28 9008 Tromsø, 9008 TROMSØ
Tlf: 90173597
E-post: eivind@ingenioren.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Sparre Schneiders veg 12, 9009 TROMSØ
Gnr. 122 Bnr. 8
TROMSØ
TOTAL PROSJEKT AS
28.11.2012

Bruksareal:
Bruksareal primærdel (P-ROM):
Tomteareal:
Normal markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

159 m²
151 m²
287,0 m²
kr 7 800 000
kr 7 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Sparre Schneiders veg 12		Gnr. 122	Bnr. 8	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 9009	Poststed TROMSØ	Kommune TROMSØ			Område/bydel Prestvannet	
Rekvirent TOTAL PROSJEKT AS						
Hjemmelshaver(e) TOTAL PROSJEKT AS						
Tilstede/opplysninger gitt av					Besiktigelsesdato 28.11.2012	

Premisser - Generelle opplysninger

Verditaksten er utført iht. NITO`s regler og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2009.

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Kunden/rekvirenten plikter å lese igjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp.

Hvis taksten er eldre enn 6 mnd bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen.

Opplysninger om tomteforhold er hentet fra Matrikkel og ikke kontrollert opp mot kommunale kart.

Sammendrag

Ny enebolig i modernistisk stil, beliggende nært toppen av Tromsøya. Området grenser mot friområde. Boligen fremstår med tidsaktuelle materialvalg, overflater, innredninger og utstyr.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Området er Forhåpningen, på toppen av Tromsøya, i nærhet til Prestvannet. Populært rekreasjonsområde med lysløype og turstier.

Området har gode lys og solforhold.

Området har eldre og nyere bebyggelse.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²)

287,0

Type tomt

Eiet

Festetidens utløpsår

Årlig festeavgift

Bortfesters navn

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

Sør og vestvendt tomt i lett hellende terreng. Tomten er planert og tilsådd med plen.

Grei adkomst fra offentlig veg. Asfaltert biloppstillingsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Terrengforhold

Tomten var snødekt og uten inspeksjonsmuligheter.

Fall i terreng i forhold til grunnmur er ikke vurdert.

Ideelt/anbefalt fall bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig med carport	2012	
	Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
	Forsikringsselskap	Polisennummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betongfundament.

Grunnmur av Bewi. (Skumplastforskaling med betong og armering),

Betonggulv i 1.plan.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av 6" bindingsverk, utlektret og isolert med 15 +5 cm.

Utvendig kledning av liggende trepanel.

Etasjeskiller av trebjelkelag/rantibjelker.

Takovebygd inngang med yttertrapp av imp. materialer.

Dører og vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass super.

Glatte, fabrikkmalte innerdører.

Glatt fabrikkmalt ytterdør.

Innvendig trapp med malt tre vanger og eik trinn.

Takkonstruksjon med yttertak

Flat takkonstruksjon av selvberende stålplater med ovenpå isolasjon. Takmembran som taktekke.

Fall til sluk med innvendig nedløp.

Piper, ildsteder og oppvarming

Stålpiper, utvendig montert.

Peisovn montert i stue, 2.plan.

Oppvarming: Gulvvarme, fast brensel.

Bad og vaskerom

Bad 3.plan: Fliser på gulv med gulvvarme. Fliser på vegger.
Innredning med lyse, glatte fronter og heldekkende servantplate. Speil med overbelysning. Dusjhjørne.
Veggmontert WC. Avtrekk.

Bad/vask 1.plan: Fliser på gulv med gulvvarme. Fliser på vegger.
Innredning med lyse, glatte fronter og heldekkende servantplate. Dusjhjørne. Veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.

Kjøkken

Påkostet innredning med lyse, glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Kokeøy med fritthengende ventilator over.
Integrert koketopp, steikovn, oppvaskmaskin.

Innvendige overflater

Himlinger: Malte flater

Vegger: Malte flater

Gulv: Parkett, fliser

Elektrisk anlegg

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

El.skap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Downlights med LED-belysning i himlinger.

VVS-installasjoner

Vannrør av plast i rør-i-røropplegg.

Avløp av plast.

200 l v.v.bereder

Annet

Balansert ventilasjon med gjennvinning. Sentral plassert i teknisk rom.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil 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
3.plan	52	45	45	0
2.plan	73	65	60	5
1.plan	60	49	46	3
Sum bygning	185	159	151	8

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
3.plan	Stue, soverom, bad	
2.plan	Stue, kjøkken, trappegang	Sportsbod
1.plan	3 soverom, bad/vask, trappegang	Teknisk rom, bod

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	185	159	151	8

Kommentarer til arealberegningen

Arealene angis i hele m² (uten desimaler) for BTA og BRA.
 Bruttoarealet begrenses av ytterveggers utside og/eller til midt i skilleveggen mot annen bruksenhet/fellesareal.
 Bruttoareal er bruksareal pluss areal som opptas av yttervegger.
 Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
 BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.
 Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
 Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter NITO,s anviste måleregler.
 Carport 17 m² er ikke tatt med i arealberegningen. Sportsbod 5 m² er tatt med i arealberegningen.

Kommentarer til planløsningen

Carport med sportsbod i bakkant, ved inngangsparti.
 Hovedinngang i 2.plan. Kjøkken med utgang til 8 m² balkong mot sørvest.
 Loftstue med utgang til 18 m² takterrasse motsørvest.
 Trappegang i 1.plan med utgang til 15 m² terrasse mot vest.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boretts:

Det er ikke opplyst om boretts.

Servitutter:

Registreringsenhet:

STATENS KARTVERK

TINGLYSINGEN Ajour pr.: 26.11.2012

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG
EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET /
AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER
HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.
Ingen servitutter registrert.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ingen utleieforhold.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 5 282 298
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	1 %	kr 52 823
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 5 229 475
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 5 229 475
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 2 577 260
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 7 807 000

Markedsanalyse

Ny enebolig med carport. Spesiell beliggenhet nærmest friområdet ved Prestvannet. Boligen har moderne utforming, store vindusflater og terrasser mot sør og vest.

Med basis i teknisk verdi, helhetsinntrykk, eiendommens beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er forventet markedsverdi satt til følgende:

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 7 800 000

Anbefalt låneverdi: kr 7 000 000



Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Tromsø 04.12.2012


Eivind Arne Guneriusen

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt:

Spesielle forhold

Verdi- og lånetaksten er kun basert på visuell befarings og eiers opplysninger uten inngrep i byggverket. Det gjøres oppmerksom på at eier/rekvirent plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og melde fra til ansvarlig takstfirma hvis det er feil eller mangler av betydning som bør rettes opp. Dette dokument er en verdi- og lånetakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport.