



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 1: Bnr 3757**  
Kommune: **0104 MOSS KOMMUNE**  
Adresse: **Nesveien 601, 1514 MOSS**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 6 500 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 5 500 000**

Fritidsbolig:

**76 m<sup>2</sup>**

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**74 m<sup>2</sup>**

Anneks:

**14 m<sup>2</sup>**

**14 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 25.04.2017 Oppdrag nr: 13040

Dato befaring: 18.04.2017

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

Takstmann Ståle Frosterød MNTF  
Nordre Elvegata 21, 1597 MOSS  
Telefon: 97 04 05 88  
Organisasjonsnr: 978 654 266

**Sertifisert takstmann:**

Ståle Frosterød  
Telefon: 970 40 588  
E-post: [staale@takstmannen.no](mailto:staale@takstmannen.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](http://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 stikktakinger 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke gjort andre undersøkelser av grunnboken. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi forholdet ikke lar seg bringe på det rene, uten destruktive inngrep. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Dersom hvitevarer skal medfølge boligen må dette avtales direkte med selger, denne rapporten gir ingen beskrivelse av eventuelle hvitevarer.

Ved befaring av bebodde leiligheter/boliger vil det ofte være arealer som er vanskelig å besiktige grunnet lagrede gjenstander. Det tas derfor ekstra forbehold om forhold som kan være å oppdage i arealer som bodrom, loft, kjeller og knekott.

Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdelene gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdien er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	6 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	5 500 000

### Markedsvurdering

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstmannens syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villige til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde:	Tore Ausland
Takstmann:	Ståle Frosterød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.04.2017. - Ståle Frosterød. Takstmann/Byggmester. Tlf. 970 40 588 - Tore Ausland.

### Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:	<p>Jeløy kan by på et rikt mangfold til sine om lag 12 000 fastboende. Øya, som er knyttet til Moss med Kanalbroen, har bl.a flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Følg for eksempel kyststien mot Alby og galleri F-15, gjennom vakker edelskog, eller nyt atmosfæren langs Strandpromenaden og dens populære strender og yrende folkeliv. Strandpromenaden langs Sjøbadet og Fiskestranden har nylig blitt opprustet med flotte badeanlegg, lekeplasser og sandvolleyballbane. Her finner man også to fritidsbåthavner, samt cafe og butikker. Egen slakter og fiskeforretning, samt puber og restauranter kan området også by på.</p> <p>I tillegg til viden kjente Galleri F15, huser øya også Galleri Varden og Røed Gård, hvor man kan oppleve mye spennende på det kulturelle plan.</p> <p>Jeløy strekker seg i nord helt opp mot Son, og denne delen av øya byr på mang en godbit for tur- og naturelskere!</p> <p>Hva angår infrastruktur for øvrig, har Jeløy 3 barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen.</p> <p>Man finner en rekke barnehager spredt ut på øya, av ulik størrelse og karakter, så her er noe for enhver smak.</p> <p>Egen kunstgressbane og fotballstadion med Sprint Jeløy i front, samt tennishall, kan man også skilte med. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilmiljø, som holder til ved Sølybåthavn. Området er også yndet for ivrige surfere og kitere!</p> <p>Vinterstid er det flotte ski- og skøytemuligheter på øya, og sommeren tiltrekker seg mang en seil- og sykkelentusiast!</p> <p>For de mer shoppingglade, ligger Amfi Moss, Mosseporten Senter og Rygge Storsenter, samt handelsområdet Høyden/ Varnaveien bare noen minutters kjøretur unna!</p> <p>Med sin direkte nærhet til sjøen og strender, så vel som skog og topper, samt gangavstand på 10-25 minutter til Moss sentrum med alle servicetilbud / sentrumsfasiliteter og jernbane, er dette noe av det beste Moss kan tilby. Tog fra Moss til Oslo tar ca. 40 minutter. I bil bruker man effektivt 45 minutter så vel til hovedstaden, som til Sverige/ Svinesund.</p> <p>Er du avhengig av å pendle, er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold v/ Moss Horten.</p>
Bebyggelsen:	På eiendommen er det oppført fritidsbolig med en etasje og frittliggende anneks. Omkringliggende område med spredt bebyggelse av fritidseiendommer.
Standard:	Eiendommen holder gjennomgående god standard og er siden 2012 vesentlig påkostet og bygd om/ bygd på.
Om tomten:	Eiendommen har beliggenhet i skrånende terreng med vestvendt utsikt til Oslofjorden. Store deler av eiendommen er opparbeidet med terrasserte uteplasser i stein og har mange muligheter for utvendig plassering av sittegrupper. Tomten er godt utnyttet og har gode muligheter for parkering på egen eiendom.
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt
Regulering:	Eiendommen ligger i et LNFR område



<b>Kommuneplan:</b>	KP MOSS 2011-2022, vedtakstdato 20.06.2011.
<b>Adkomstvei:</b>	Privat adkomst, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen har egen borebrønn og muligheter for tilkopling til brønnvann med flere naboer.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen har eget privat renseanlegg
<b>Andre forhold:</b>	<p>Eier opplyser at det medfølger eiendommen båt plass på betongbrygge nedenfor eiendommen, sammen med flere hytter, egen bøye og båt plass på brygge i organisert bryggelag synlig fra eiendommen noe syd/vest.</p> <p>Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering/statutter eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0104 MOSS Gnr: 1 Bnr: 3757
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	727,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Moss kommune
Hjemmelshaver:	Laila Espenes og Tore Ausland
Adresse:	Nesveien 601

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier					

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1938</p> <p>Tilbygg (i 1997) Stue</p> <p>Tilbygg (i 2012) Stue/bod/soverom og baderom</p> <p>Modernisering (i 2012) Hele bygningen er modernisert etter 2012.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	84	76	74	2	Innvendige målte arealer. BTA skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning:	84	76	74	2	

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

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/stue/kjøkken/gang, bad, 3 soverom	Bod

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig

### Bygning, generelt

Bygning oppfør med en etasje, felles adkomst med overbygget ytterdør.

Bygning, som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avik fra normal tilstand; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og utidsmesshet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

### Grunn og fundamenter, generelt

Murte fundamenter/ringmur, antas til stabile komprimerte masser.

### Byggegrupp

Del av bygning (tilbygg) med tilbakeførte masser.

### Drenering

Det antas at det er montert drenering rundt tilbygg som normalt for byggeår.

### Primære bygningsdeler, generelt

Bygningen er hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner, noe murte vegger i bakkant av bygningen.

### Gulv på grunn

Støpt gulv på grunn.

Sprekker i gulv er påvist av eier mellom ny og gammel støpt plate.

Eier opplyser at det er varmekabler i alle gulv foruten gang til soverom/bad.

### Yttervegger

Yttervegger i tre med utvendig trepanel. Vegger er opplyst isolert.

Ny trepanel 2012.

### Takkonstruksjoner

Takkonstruksjoner i tre med utvendig takteking av takplater.

Ny takteking 2012.

### Vinduer

Vinduer i PVC.

Vinduer nye i 2012.

Noe løs maling påvist på foring i stue i underkant av et vindu.

### Ytterdører og porter

Ytterdør i tre med innfelt glass i dørblad.

Ytterdør ny i 2012.

### Innvendige dører

Innvendige dører i utførelse formpressede i farge hvit.

### Innvendig sol- og lysavskjerming

Innvendige lamellgardiner montert i stuedel.

### Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper

Utvendige sitteplasser opparbeidet flere steder rundt hele bygningen i ulike høyder. Det er oppført i stein og belegningsstein. Rekkverk i stål og tre.

Noe pågående arbeider var under utførelse på befaringsdagen.

Rekkeverk i stål har store åpninger og bør sikres for fallulykker.

### Overflater på innvendige gulv

Innvendige gulv med overflater av fliser.

Sprekker i gulv påvist av eier i gang.

#### **Overflater på innvendige vegger**

Innvendige vegger med overflater av malt mutpuss og panelplater. Baderom med fliser.

#### **Overflater på innvendig himling**

Innvendige himlinger med smartpanel.

#### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat utførelse, benkebeslag med to kummer, integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, avtrekk og oppvaskmaskin.

Innredning og utstyr nytt i 2012.

#### **Innredning og garnityr for våtrom**

Baderom utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, heldekkende servant, underskap m/skuffer og overskap m/speil og lys. VVB montert i baderom, samt røropplegg for vaskemaskin.

Det er ikke foretatt noen teknisk undersøkelse av baderommet, kun visuell befarings.

Baderom nytt i 2012.

#### **VVS-installasjoner, generelt**

Eiendommen har egen borevann og renseanlegg.

Det er ikke foretatt test på vannkvalitet.

Nytt anlegg i 2012.

#### **Varme, generelt**

Bygningen varmes opp med elektrisitet.

Varme montert i gulv i alle rom foruten gang.

#### **Luftbehandling, generelt**

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler montert i enkelte vinduer.

Baderom har mangelfull ventilasjon.

Det anbefales montering av mekanisk avtrekk med luftespalte på dør til baderom.

#### **Elkraft, generelt**

Sikringsskap montert i bod med automatiske sikringer.

Alt el-anlegg er opplyst nytt i 2012.

Det elektriske anlegget er ikke inspisert, da takstmannen ikke innehar kompetanse for dette. Dersom det er ønskelig med mer utfyllende informasjon vedrørende det elektriske anlegget, anbefales det at det foretas en el-sjekk.

## **Anneks**

### **Bygningsdata**



Byggeår: 2012 Kilde: Eier

Ombygging (i 2012) Anneks bygd opp på nytt på eks. grunnmur.

## Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	16	14	14		Innvendige målte arealer. BTA skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning:	16	14	14	0	

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

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Wc, soverom	

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Anneks

### Bygning, generelt

Anneks er innredet med et rom benyttet til overnatting og et rom med montert toalett. Overflater med fliser på gulv, vegger med panelplater og himling med smartpanel. Gulv med varme. Toalettrom utstyrt med toalett og servant (kun med kaldtvann). I toalettrom er det montert utstyr fra borevann, i vegg er det montert varmekabel som kan tilkoples vann ved behov (eier opplyser at det ikke har vært behov for å benytte denne tidligere). Utvendig anneks vegger og tak med samme overflater som hovedbygg. Vinduer og dører i trekonstruksjoner.

Eier opplyser at han ikke er kjent med om bygningen er godkjent for bruk til overnatting.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 668)	Kr.	8 012
Kostnader vei (pr. mnd. Kr. 117)	Kr.	1 400
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Bryggelag (pr. mnd. Kr. 63)	Kr.	750
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>16 162</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 736 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi – Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 536 000</b>
<b>Anneks</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	462 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 25 000
<b>Sum teknisk verdi – Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>437 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 973 000</b>

MOSS, 25.04.2017



Ståle Frosterød  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 970 40 588