

Verdi- og lånetakst

over

boligeiendommen

Øravegen 14

7790 MALM

Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 - "Sletten"

VERRAN KOMMUNE



Utført av:

Sertifisert takstmann Håkon Holmli

Postboks 2116, 7708 Steinkjer

Tlf: 741 66890 - Mobil: 915 66890 - E-mail: hh.takst@online.no

Verdi- og lånetakst over

boligeiendommen

Øravegen 14

7790 MALM

Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 - "Sletten"

VERRAN KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Takstmannen har fått i oppdrag å fastsette eiendommens normale markeds- og låneverdi.

Å vurdere eiendommens markedsverdi bygger på den kjennskap takstmannen har til omsetning av eiendommer i det aktuelle området.

Låneverdien er takstmannens skjønnsmessige vurdering av en forsiktig ansatt markedsverdi på lang sikt.

Oppdraget er utført på foreliggende grunnlag - eier/megler må vurdere behovet for å innhente dokumenter som forefinnes i kommunale arkiver tilsvarende "eiendomsmeglerpakke" fra "Norsk Eiendomsinformasjon" - kostnad ca. kr. 1.250.- inkl. mva.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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 skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Oppdraget

På grunn av det ikke var personer tilstede ved besiktigelsen som har byggherres kunnskaper om bygningenes konstruksjoner og tilstand, er en del opplysninger i taksten forbundet med usikkerhet.

Med bakgrunn i at taksten kun er basert på visuell befaring, sier det seg selv at det er begrensede muligheter for å oppdage skjult svikt inne i konstruksjoner - takstmannen kan i slike tilfeller markere dette med uttrykket "mulig skjult teknisk svikt". Dette innebærer at det kan være svikt i konstruksjonen og behøver nødvendigvis ikke bety at det er svikt. En slik kommentar medfører allikevel at det bør vurderes å undersøke forholdet nærmere ved å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av konstruksjonsmessige forhold angis i forhold til et gitt referansenivå, gjeldende bygningslov og forskrifter på byggetidspunktet, evt. tidspunkt for oppgradering. Overflater etc. er vurdert i f.t. hva man normalt må forvente på en bolig med angitt alder, dette gjelder særlig våtrom o.l.

Taktekking, renner, beslag, fasader o.l. er kun besiktiget fra bakkenivå.

Inventar som møbler, tepper o.l. samt lagret innbo og løsøre er ikke flyttet i forbindelse med befaringen.



Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN

Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

Ved salg av eiendommer er det viktig å gi kjøpere informasjon om at eldre hus er bygget i h.t. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det kan dukker opp skjulte feil som man ikke kan se ved en vanlig visuell befaring.

Tinglysingsdata utover de data som fremkommer av vedlagte utskrift fra "Norges Eiendommer" er ikke innhentet/vurdert av takstmannen - forutsettes innhentet/vurdert før evt. salg av eiendommen.

Bygningene på eiendommen forutsettes lovmessig oppført og tatt i bruk i f.t. bygningsmyndigheten.

Bygningens arealer er målt/beregnet på stedet i henhold til NS 3940, utgave 2007 og "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2009".

Sammenfattet beskrivelse

Eiendom beliggende i den sydlige delen av komunesenteret Malm, nedenfor og ca. 150 meter øst for riksveg 720 ned mot Øraområdet med en del nærings- og boligbebyggelse og med egen avkjørsel fra Øravegen. Eiendommen ligger nært alle sentrumsfunksjoner som finnes i komunesenteret. Flat tomt som ligger nært område med en del næringsbebyggelse som ventilasjonsfirma, byggfirma, blikkenslagerfirma, bensinstasjon m.m. og like ved en lekeplass. Fjernutsikten er stengt av trær og bygninger. Det er oppført en "søppelbod" på tomten.

Opparbeidet tomt med plen, beplantning, gjerde m.m. Det er ikke terrengfall fra grunnmuren, uheldig i f.t. vanntilslig/fukt i kjelleren. Kfr. forøvrig vedlagte kart og bilder.

A; Enebolig i 2 etasjer med tilbygg i 1 etasje - under hovedbygget er det dels kjeller og dels krypkjeller. Vanlig trebygning som er oppført i enkel, tidssedvanlig bygningsteknisk standard og utførelse og er nøkternt utstyrt og innredet.

Bygningen bærer preg av beskjedent vedlikehold over lang tid - bygningen har derfor vesentlig synlig teknisk svikt; setninger/skjevheter, fukt- sopp- og råteskader på utvendige og en del innvendige konstruksjoner og overflater - det må påregnes skjult teknisk svikt - det er bruksslitasje på innvendige overflater og innredninger og fastmontert utstyr.

Det ser ikke ut til å være utført verken vedlikehold eller renovering/standardheving av noe omgang på mange år - nåværende huseier har utført en del innvendige vedlikeholdsarbeider som "eget arbeide".

Det er således behov for vesentlige renoveringsarbeider for å gi boligen tilfredstillende bygnings- og bostandard i f.t. dagens krav/behov.

B; Garasje oppført som enkel trebygning som har synlig teknisk svikt som fukt-/råteskader, skjevheter m.m.

Viser forøvrig til vedlagte 24 bilder som viser eiendommen/bygningene, en del bygningstekniske detaljer og en del synlig teknisk svikt.





Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN
Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	250 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	230 000

Steinkjer, 03.10.2009

Sertifisert takstmann Håkon Holmli

Postboks 2116, 7708 Steinkjer

Tlf: 741 66890 - Mobil: 915 66890 - E-mail: hh.takst@online.no





Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN
Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

Rekvirent

Rekvirert av: Advokatene Østeraas & Horseng ANS v/Advokat Kjell Horseng

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.08.2009
- Marius Hjelde Hjemmelshaver
- Håkon Holmli Takstmann

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Skjøte Skylddelingsforretning Situasjonskart Eier EDR Bilder Oversiktskart	Dagbokført 07.08.2006 Dato 21.11.1936 Utskrift fra "Norsk Eiendomsinformasjon" 24 bilder som viser eiendommen/bygningene og en del bygningsmessige detaljer
---------------------------	--	---

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Bilder	
2	EDR	
3	Oversiktskart	
4	Situasjonskart	

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	HJELDE, MARIUS CHRISTOFFER
Tomt:	Eiet tomt. Areal 548 m ² Tomteareal i h.t. vedlagte utskrift fra "Norges Eiendommer"
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Eiendommen har adkomst fra kommunal veg
Vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning
Avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett
Regulering:	Det er ikke gjeldende reguleringsplan for området
Kommuneplan:	Eiendommen ligger innenfor området for kommunedelplan for Malm med forutsatt arealbruk boligformål
Kjøpesum:	Kr 330 000 År/dato: 2006 Fritt salg - i h.t. vedlagte utskrift fra Norges Eiendommer

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Huseieren opplyser at bygningene ikke er forsikret.





Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN
Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	1930. Opplyst av huseieren
Anvendelse:	Eget bruk

Uthus/garasje

Byggeår:	1930. Opplyst av huseieren
Anvendelse:	Eget bruk

Arealer og anvendelse

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 horisontalprosjeksjon 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.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Bodplass (18m ²). Romhøyde ca. 195 cm, ikke måleverdig areal i h.t. NS 3940.
1. etasje	47	42	42		Vindfang, entré, kjøkken, stue
2. etasje	42	38	38		Gang, 3 soverom, bad/wc
Sum bygning	89	80	80		

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Bod
1. etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue	
2. etasje	Gang, 3 soverom, bad/wc	



Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN
Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

Uthus/garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	28				Oppstillingsplass for bil - bodplass.
Sum bygning	28				

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning generelt</p> <p>Enebolig i 2 etasjer med tilbygg i 1 etasje - under hovedbygget er det dels kjeller og dels krypkjeller. Vanlig trebygning som er oppført i enkel, tidssedvanlig bygningsteknisk standard og utførelse og er nøkternt utstyrt og innredet. Boliger oppført på denne tiden tilfredsstillende ikke dagens krav til varme- og lydisolering, tetthet, el.opplegg, sikkerhet i f.t. vannskader ved rørbrudd ("rør i rør"), bygningsmessig brannsikring og personsikkerhet i f.t. brann m.m. Viser forøvrig til vedlagte 25 bilder som viser eiendommen/bygningen, en del bygningstekniske detaljer og en del synlig teknisk svikt.</p> <p><i>Påkostninger:</i></p> <p>Det ser ikke ut til å være utført verken vedlikehold eller renovering/standardheving av noe omgang på mange år - nåværende huseier har utført en del innvendige vedlikeholdsarbeider som "eget arbeide".</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Bygningen bærer preg av beskjedent vedlikehold over lang tid - bygningen har derfor vesentlig synlig teknisk svikt; setninger/skjevheter, fukt- sopp- og råteskader på utvendige og en del innvendige konstruksjoner og overflater - det må påregnes skjult teknisk svikt - det er bruksslitasje på innvendige overflater og innredninger og fastmontert utstyr. Det er således behov for vesentlige renoveringsarbeider for å gi boligen tilfredsstillende bygnings- og bostandard i f.t. dagens krav/behov.</p> <p>210 Grunn og fundamenter</p> <p>Antar ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet; såle av betong/naturstein på grunnen.</p> <p>230 Yttervegger</p> <p>Grunnmur antas ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet å være oppført av betong/naturstein. På grunnmuren er det en del synlige sprekker og fukt; salt- og kalkutslag og sopp- og råteskader er drensviskt og manglende tett fuktsperre/grunnmursplate på utvendig grunnmur. Ytterveggene i etasjene antas ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet å være oppført av laftet plank e.l. som utvendig er kledd med eldre trepanel som har fukt-, sopp- og råteskader i varierende grad, spesielt nede ved grunnmuren. Innvendig kledning er tapet, panel og plater som har skader i avrirende omfang. Baderommet har ikke vanntett våtromsutførelse.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN

Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

233	Vinduer og dører i yttervegg Eldre trevinduer med enkle og koblede glass, fukt- og råteskader i varierende omfang. Vanlige, eldre tredører.
250	Dekker Trebjelkelag som ut fra byggeskikken i dette distriktet på oppføringstidspunktet å være isolert med noe leire, spon e.l., usikkert - trebjelkelaget har setninger/skjevheter og stedvis knirk.
252	Gulv på grunn Betonggulv på grunnen som har en del skjevheter, skader/sprekker og fukt, salt- og kalkutslag og sopputvikling - sannsynlig årsak er drencsvikt og manglende tett fuktsperre under kjellergulvet.
254	Gulv og overflate Vinylbelegg med en del skader - baderommet har ikke vanntett våtromsutførelse.
255	Himling og overflate Malte plater/papp, panel, stubbloft med noen overflateskader.
260	Yttertak Saltak av tre som er tekket med metallplater som har en del skader - tilbygget er tekket med pappshingel med skader. Det er skader på renner/nedløp og fuktskader på vindskier o.l. - på kvisten er det stedvis fuktskader som sopp/råte på treverk som taktro o.l. i varierende omfang.
262	Balkonger Terrasse med levegg av treverk inntil inngangspartiet.
270	Fast inventar En del garderobeskap og klesoppheng med bruksskader.
271	Kjøkkeninnredning Eldre innredning i enkel standard med malte fronter med en del bruksskader - el. ventilator uten skap. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten.
281	Trapper Utvendig er det malt betongtrapp, avflassing - innvendige tretrapper - enkel kjellertrapp har lav fri høyde og mangler rekkverk.
315	Sanitærutstyr Enkelt utstyr - dusjkabinett - wc - servant med defekt blandebatteri. Defekt el. vifte. Varmtvannsbereder. Det er en del eldre røropplegg - det må påregnes utskifting av vannledninger av galvanisert jernrør. Huseieren opplyser at det er problemer med kloakklukt i boligen. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten.
400	Elkraft Originalt/enkelt el. opplegg som er sterkt underdimensjonert i f.t. krav/behov - det må påregnes full utskifting. Anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmannen, som ikke har el. kompetanse. Funksjonstesting og lovlighetskontroll er ikke utført i forbindelse med taksten. Nærmere opplysninger i denne forbindelse kan gies av "det lokale el. tilsyn".
450	Elvarme Panelovner. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten.

Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN
Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

	<p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Ringeklokkeopplegg - telefon. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten.</p> <p>660 Piper, ildsteder og fyranlegg Original murpipe av teglstein som er pusset/malt over taket og er tilkoblet vedovn. Det er stedvis sprekker og spor etter fukt/beksot på murpipen. I h.t. byggeforskriftenes krav i kap. 49:32 skal; "ytterside av skorstein være tilgjengelig for ettersyn - rektangulære skorsteiner skal minst ha to frie sider". Det er beksot inntil feieluken som har rustskader. Funksjonstesting og lovlighetskontroll for pipe og ildsted o.l. er ikke utført i forbindelse med taksten. Nærmere opplysninger i denne forbindelse kan gies av brannvesenet.</p> <p>900 Annet Det er ikke påvist adkomst til krypkjelleren som derfor ikke er inspisert av takstmannen, mulig skjult teknisk svikt som fuktskader; sopp/råte. Treverk i slike krypkjellere er erfaringsmessig utsatt for fuktskader. Det er viktig at det ligger plast over grunnen i slike krypkjellere og at det er tilfredsstillende luftutskifting. Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler takstmannen at en evt. kjøper inspiserer krypkjelleren grundig før kjøp.</p>
--	---

Uthus/garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus/garasje	<p>200 Bygning, generelt Garasje oppført som enkel trebygning som er fundamentert på noe forvitret betongmur på grunnen. Bygningen har saltak som er tekket med malte bølgeblikkplater, avskalling - jordgulv - vippeport - dører. Bygningen har synlig teknisk svikt som fukt-/råteskader, skjevheter m.m. Inntil bygningen er det oppsatt et provisorisk tak for bodplass.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

	<p>Ingen Årlige driftskostnader ansettes ikke da kapitalisering ikke foretas</p>
--	--

Kapitalisert verdi

Kommentar:	<p>Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.</p>
-------------------	---



Eiendom: Gårdsnr. 6 Bruksnr. 18 KOMMUNE VERRAN

Adresse: boligeiendommen - Øravegen 14, 7790 MALM

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	1 350 000
	Uthus/garasje	110 000
	Sum normale byggekostnader:	1 460 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	980 000
	Teknisk verdi uten tomt :	480 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	50 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	530 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	250 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	230 000

