

# Verdi- og lånetakst

over

boligeiendommen

Riksvegen 19

7796 FOLLAFOSS

Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 - "Solbakken"

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

### Riksvegen 19

7796 FOLLAFOSS

Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 - "Solbakken"

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. 1.368.- 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/huseiers kunnskaper om bygningenes konstruksjoner og tilstand, er opplysningene i taksten forbundet med usikkerhet.

Nøkler ble utlagt av huseieren.

Da denne rapport er en verditakst og ikke en boligsalgs-/tilstandsrapport, er synlig teknisk svikt som fuktskader m.m. ikke uttømmende opplistet.

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.



**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

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

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

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 dukke 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 industrietstedet Follafooss - ca. 13 km fra kommunesenteret Malm og ca. 45 km fra Steinkjer bysentrum. Tomten ligger like ovenfor riksveg 720 med utsikt over fabrikkområdet til papirmassefabrikken Søndra Cell Folla as, deler av grendesenteret, Beitstadfjorden og landlige omgivelser. Bratt østhellende terreng med adkomst via felles privat adkomstveg opp fra Riksvegen som går opp til naboeiendommen mellom bolighuset og garasje/uthus. I h.t. vedlagte kart går denne adkomstvegen over naboeiendommen Bakkanvegen 3 B, gnr. 77, bnr. 1, fnr. 42. Det er ikke forelagt avtale som regulerer rettigheter og forpliktelser i f.t. den private adkomstvegen - dette bør formaliseres før evt. salg av eiendommen.

Tomten var nok tidligere opparbeidet, men er nå fullstendig tilvokst.

A; Enebolig i 1 1/2 etasje med utbygg i 1 etasje - bygningen har dels krypkjeller og dels kjeller. Bygningen er oppført i enkel, tidssedvanlig bygningsteknisk standard - boligen er enkelt/mangelfullt 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 og skader på innvendige overflater og innredninger og fastmontert utstyr.

Det påbegynt/utført en del bygningsmessige arbeider som "eget arbeide" som ikke har håndverksmessig faglig utførelse - det gjenstår fullføring av arbeidene.

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

B; Garasje/uthus oppført som enkel trebygning som har lav bygningsteknisk standard. Bygningen har vesentlig synlig teknisk svikt som setninger/skjevheter, fukt-/råteskader m.m. pga. manglende vedlikehold over lang tid - bygningen er et rivingsobjekt.





**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>60 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>50 000</b>

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Steinkjer, 15.09.2010

Sertifisert takstmann Håkon Holmli

Postboks 2116, 7708 Steinkjer

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





**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

### Rekvirent

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

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 28.08.2010 Sertifisert takstmann Håkon Holmli Takstmann

### Dokumentkontroll

<b>Andre dok./kilder:</b>	Festekontrakt	Dato 22.08.1950
	Situasjonskart	
	EDR	Utskrift fra "Norsk Eiendomsinformasjon"
	Kommuneplanens arealdel	
	Oversikitskart	
Bilder	20 bilder som viser eiendommen/bygningene og en del bygningsmessige detaljer	

### Vedlegg

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

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 - "Solbakken"
<b>Hjemmelshaver:</b>	Grunneier er Ulvik Kiær as - fester er Ståle Arne Bigset. Kfr. vedlagte utskrift fra "Norges Eiendommer".
<b>Tomt:</b>	Festet tomt. Areal 2 305 m <sup>2</sup> Tomteareal er opplyst i h.t. vedlagte utskrift fra "Norges Eiendommer"
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Eiendommen har adkomst fra riksvegen via privat veg
<b>Vann:</b>	Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunal vannforsyning
<b>Avløp:</b>	Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett
<b>Regulering:</b>	Det er ikke gjeldende reguleringsplan for området
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen ligger innenfor området for kommuneplanens arealdel med forutsatt arealbruk boligformål
<b>Kjøpesum:</b>	Kr 60 000 År/dato: 2006 Eiendommen ble i 2004 solgt/kjøpt for kt. 100.000. Huseieren opplyser pr. telefon at han og en annen person kjøpte den i 2006 for kr. 60.000 og at han kjøpte ut denne personen i 2007 for kr. 31.700.





**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

### Festeforhold

<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 2 450
<b>Festetid utløper:</b>	År 2079
<b>Kommentar:</b>	Huseieren opplyser at han ikke har festekontrakten for tomten - takstmannen har forespurt grunneieren om å få tilsendt festekontrakten fra 1950 og de nye vilkårene fra 2000, uten resultat. Grunneieren opplyser pr. e-mail at årlig festeavgift er kr. 2.450.-. Festekontrakten er derfor ikke vurdert av takstmannen - kontrakten bør forelegges og vurderes før evt. salg/kjøp av eiendommen. Det er avtalt med rekvisenten at taksten utarbeides på foreliggende grunnlag.

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringsselskap:</b>	Ikke kjent for takstmannen.
----------------------------	-----------------------------

### Bygninger på eiendommen

#### Enebolig

<b>Byggeår:</b>	1923. Opplyst av huseieren, noe usikkert
<b>Anvendelse:</b>	Boligen er ikke bebodd.
<b>Tilbygd:</b>	Ukjent

#### Garasje/uthus

<b>Byggeår:</b>	Byggeår er ukjent
<b>Anvendelse:</b>	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 tolkningstilsvil 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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.

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 målereglene.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt	Oppdr.nr: 2010156	Bef.dato: 28.08.2010	Side: 6 av 11
---	----------------------	-------------------------	------------------





**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

**Enebolig - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Bodplass. Bodplass. Romhøyde ca. 167 cm, ikke måleverdig areal i h.t. NS 3940.
1. etasje	68	62	62		Vindfang, entré, bad/wc, stue, soverom, tidligere kjøkken, nå uten innredning
2. etasje	55	52	52		Gang, 3 (4) soverom. Romhøyde ca. 223 cm, dels skrå himling/lavere romhøyde.
<b>Sum bygning</b>	<b>123</b>	<b>114</b>	<b>114</b>		

**Enebolig - romfordeling**

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

**Garasje/uthus - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	30				Bodplass.
<b>Sum bygning</b>	<b>30</b>				



**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p><b>200 Bygning generelt</b> Enebolig i 1 1/2 etasje med utbygg i 1 etasje - bygningen har dels krypkjeller og dels kjeller. Bygningen er oppført i enkel, tidsedvanlig bygningsteknisk standard - boligen er enkelt/mangelfullt utstyrt og innredet. Bolighus oppført på denne tiden tilfredsstillende generelt 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 bilder som viser eiendommen/bygningene, en del bygningstekniske detaljer og en del synlig teknisk svikt.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Det påbegynt/utført en del bygningsmessige arbeider som "eget arbeide" som ikke har håndverksmessig faglig utførelse - det gjenstår fullføring av arbeidene.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> 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 og skader 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><b>210 Grunn og fundamenter</b> Antar banketter av gråstein/betong på grunnen.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Betonggulv på grunnen som har en del sprekker og fuktig overflate samt kalk- og saltutslag, utvikling av svertesopp og fuktskader på tilliggende treverk, sannsynlig årsak er drencsvikt og manglende tett fuktsperre under betonggulvet.</p> <p><b>230 Yttervegger</b> Grunnmuren ser ut til å være oppført av betong og stedvis noe teglstein. Det er sprekker/skjevheter i grunnmuren og fukt; salt- og kalkutslag og utvikling av svertesopp og fuktskader på tilliggende treverk, sannsynlig årsak er drencsvikt og manglende tett fuktsperre/grunnmursplate på utvendig grunnmur. Ytterveggene i 1. etasje antas ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet å være oppført av laftet plank/tømmer - hvis tilbygget er oppført senere enn hovedbygget, kan dette være oppført av bindingsverk, usikkert. Utvendig kledning er plast- og metallplater og asbestholdige eternitplater som har vesentlige fukt-, sopp- og råteskader. Innvendig kledning er tapet, panel, plater og ker. fliser som har skader i varierende omfang. "Baderommet" har ikke vanntett våtromsutførelse.</p>





**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

	<p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Eldre trevinduer med enkle og koblede glass og isolerglass med vesentlige fuktskader som sopp/råte på treverket. Boligen har vanlige tredører - det er fuktskader på ytterdøren og råteskader på kjellerdøren.</p> <p><b>250 Dekker</b> Trebjelkelag som ut fra byggeskikken i dette distriktet på oppføringstidspunktet stedvis kan være isolert med leire, kutterspon eller mineralull, omfang og type isolering er ukjent. Trebjelkelagene har horisontale nivåforskjeller og setninger/skjevheter - trebjelkelaget over kjelleren har vesentlige skader som fukt-, sopp- og råteskader - det må påregnes skjult teknisk svikt.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Vinyl, gulvbord, lamellplategulv, teppe og ker. fliser - det er en del overflateskader. "Baderomsgulvet" har ikke vanntett våtromsutførelse i f.t. dagens krav.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Malte plater/papp og panel med overflateskader - i 2. etasje er det fukt-, sopp- og råteskader.</p> <p><b>260 Yttertak</b> Plassbygd saltak av tre som har en del skjevheter og som er teknet med metallplater som har vesentlige skader. Det er skader på renner/nedløp og fuktskader på vindskier o.l. - på kvisten er det stedvis fuktskader som sopp/råte på treverket.</p> <p><b>262 Balkonger, terrasser ol.</b> Veranda av treverk med vesentlige fuktskader som sopp/råte.</p> <p><b>270 Fast inventar</b> En del en kel skapinnredning og klesoppheng.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Tidligere montert kjøkkeninnredning er demontert, kfr. vedlagte bilder.</p> <p><b>281 Trapper</b> Utvendig tretrapp med råteskader - innvendig tretrapp som har lav fri høyde og mangler rekkverk. Utvendig betongtrapp til kjelleren med omfattende råteskader på tilliggende treverk.</p> <p><b>315 Sanitærutstyr</b> Vanlig innredning; dusj med vegger - wc - tidligere montert servant er demontert - el. vifte. Det må påregnes utskifting av vannledning av galvanisert jernrør. Avtrekkskanal over tak er laget av asbestholdig eternit. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten.</p> <p><b>400 Elkraft</b> Eldre enkelt el. opplegg med frakoblet el. forsyning og demontert strømmåler. 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".</p> <p><b>450 Elvarme</b> Panelovner. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten.</p>
--	--





**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

	<p><b>540 Alarm- og signalanlegg</b> Telefon - tv-antenne - parabolantenne. Funksjonstesting er ikke utført i forbindelse med taksten</p> <p><b>660 Piper, ildsteder og fyranlegg</b> Original murpipe av teglstein som er tilkoblet ved-/oljekamin. Det er spor etter fukt/beksot på murpipen. Funksjonstesting og lovlighetskontroll av pipe og ildsteder o.l. er ikke utført i forbindelse med taksten. Nærmere opplysninger i denne forbindelse kan gies av brannvesenet.</p> <p><b>900 Annet</b> Det er ikke mulig å inspisere krypkjelleren. Treverk i slike krypkjellere er erfaringsmessig utsatt for fuktskader, det må påregnes skjult teknisk svikt som fuktskader; sopp/råte. Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler takstmannen at det anordnes adkomstmulighet til krypkjelleren og at en evt. kjøper inspiserer krypkjelleren såvidt grundig som mulig før kjøp.</p>
--	--

### Garasje/uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Garasje/uthus</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Garasje/uthus oppført som enkel trebygning som har lav bygningsteknisk standard. Bygningen er fundamentert på grovstøpt/sprukket/skjevt betonggulv og har saltak som er tekket med dårlige bølgeblikkplater og har en dårlig labankport. Bygningen har vesentlig synlig teknisk svikt som setninger/skjevheter, fukt-/råteskader m.m. pga. manglende vedlikehold over lang tid - bygningen er et rivingsobjekt.</p>

### VERDIBEREGNING

#### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Årlig festeavgift:	2 450	
	Sum kostnader Kr:		2 450
	Årlige driftskostnader ansettes ikke da kapitalisering ikke foretas		

#### Kapitalisert verdi

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



**Eiendom:** Gnr. 77 Bnr. 1 Festenr. 9 KOMMUNE VERRAN  
**Adresse:** boligeiendommen - Riksvegen 19, 7796 FOLLAFOSS

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	1 480 000
Garasje/uthus	60 000
Sum normale byggekostnader:	1 540 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 110 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>430 000</b>

### 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 tomteverdi:** **30 000**

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** **460 000**

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>60 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>50 000</b>
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

