



NITO Takst

– tryggere bolighandel

Takstkontoret Valdres AS

RAPPORTANSVARLIG:

**Takstingeniør
Gudbrand Sælid
, 2960 RØN**

Tlf: 91 18 15 34

Faks: 61 34 45 31

E-post: gudbrand@valdrestakst.no

VERDI- OG LÅNETAKST

FAST EIENDOM

Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Sørumsvegen 223, 2930 BAGN
Gnr. 74 Bnr. 151
SØR-AURDAL
KARLSEN BENT EILEF
15.05.2013

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

374 m²
122 m²
8 849,9 m²
kr 450 000
kr 380 000



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

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Sørumsvegen 223		Gnr. 74	Bnr. 151	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 2930	Poststed BAGN	Kommune SØR-AURDAL			Område/bydel Begnadalen	
Rekvirent EiendomsAdvokaten i Valdres AS v/Dahle						
Hjemmelshaver(e) KARLSEN BENT EILEF						
Tilstede/opplysninger gitt av Takstmann alene på befaring/Tidligere takst lagt til grunn ved befaringen.					Besiktigelsesdato 15.05.2013	

Premisser - Generelle opplysninger

Det er av Eiendomsadvokaten i Valdres v/Øyvind Dahle, rekvirert: Verdi- og lånetakst over småbruk beliggende i Sør-Aurdal Kommune.

Taksten er en oppdatering av tidligere takst av samme objekt, utført 21.3.2011. Som grunnlag for gjennomgangen den 15.5.2013, legges tidligere takst til grunn og alle nye opplysninger legges inn i dokumentet merket 'Tillegg av 15/5'.

Oppdraget er å sette markedsverdi av eiendommen med bebyggelse som skal reflektere den verdi som takstmannen mener er mulig å oppnå ved et fritt salg av eiendommen på det åpne markedet i dag.

Verditaksten er utført ihht. Nito Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, event. 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 seks-6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Det er viktig å være klar over bygningens alder, da diverse bygningsdeler har sin levetid.

En må også være klar over at bygningen er oppført etter andre krav enn de som gjelder idag.

Endringer i bruk kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved visuell befaring.

Feil eller mangler er kun avmerket der det er synlige forhold som kan registreres visuelt uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder på bygningsdeler er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppført. Ref. gjeldende byggeforskrifter fra byggeår.

Tekniske anlegg og installasjoner samt funksjoner på pipe, ovner, ildsteder og andre fyringsanlegg samt tilstand på nedstøpte varmekabler er ukjent for takstmann og ikke funksjonstestet. Besiktigelsen av yttertaket er gjort fra bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at denne taksten ikke erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens §3-10, 2 ledd.

Alle gitte eiendoms- og bygningstekniske opplysninger skrevet i taksten er opplyst av eier samt ihht takstmannens egne observasjoner på stedet.

Videre er øvrige eierforhold og tomteopplysninger gitt av eier.



Sammendrag

Eiendommen består av 8849,9 kvm stor tomt iflg. eiendomsregisteret og kart over eiendommen. Tomten er etablert og opparbeidet i stort sett hele arealet med noe gårdstun og grøntareal til dette samt at øvrige arealer tidligere er brukt som dyrket mark med forskjellige tilsådnings, deriblant plantet for juletrær. Pr. dags dato fremstår tomten som noe gjengrodd og ikke holdt i hevd som jordvei.

Som bebyggelse er det oppført frittliggende bolighus, driftsbygning samt garasje/redskapshus. Boligen/våningshuset er bygd i 1946 og er oppført i antatt uisolerte konstruksjoner på støpte kjellerfundamenter.

Driftsbygningen er bygd i 1943 og tilbygd i 1958, oppført med uisolert låvedel samt fjøs i støpte konstruksjoner.

Garasjen/redskapshuset opplyses å være bygd i 1997.

Kommentar/vedlikehold:

Boligen har de siste årene blitt noe renoveret og dels noe oppgradert, ble med etablering av bad i 2.etg, nytt yttertak siste året samt noe generell påkostning innvendig med bla støp av gulv i kjeller, noe ominnredninger i 1.etg samt at noe generelt vedlikehold er foretatt. I kjelleren ble det avdekket fukt bak samtlige av de fremforede veggene på yttermuren pga. at det er lagt fuktsperre mot kald side, vegger må rives. Ved inspeksjon på loft ble det konstatert at dette er en helt uisolert konstruksjon. Videre ble det også konstatert fukt i yttervegg mot veien etter tidligere taklekkasje.

Driftsbygningen er jevnlig vedlikeholdt og ettersett, noe påkostninger foretatt ved at det er etablert rom for opphold oppe på forlåve. Forøvrig vanlig vedlikehold.

Garasjen/Redskapshuset fremstår som fra byggeår, god stand.

Konklusjon:

Eiendommen med påstående bygninger må sies å være et generelt bra objekt med muligheter. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at til dels store kostnader må beregnes brukt for å få denne opp til dagens generelle standard, da særlig bolighuset som blir betegnet som et restaureringsobjekt.

Taksten blir utarbeidet og markedsverdien lagt på et nivå som skal gjenspeile sammenlignbare salg samt at fremtidige restaureringskostnader til dels er hensyntatt.

Tillegg av 15/5:

Befaringen den 15/5 ble foretatt med bakgrunn fortrinnsvis i at fuktskadene, som tidligere er omtalt i dokumentet, i kjelleren har videreutviklet seg til forholdsvis omfattende fukt- og soppskader på innvendige vegger/bygningsdeler.

Ved befaringen ble det konstatert å være flere forhold med flere sopp/skadetyper. Dvs det er funnet soppdannelser av slekten 'Penselmugg-Penicillium', 'Stachybortys' og 'Ekte hussopp'.

Penselsoppen og Stachybortys er relativt ufarlige og enkle å utbedre/foreta utbedring mot. Ekte hussopp derimot er en aggressiv vednedbryter som sprer seg lett gjennom murverk til nærliggende trekonstruksjoner. Ekte hussopp regnes som en versting blant råtesoppene og det kreves som regel kjemisk sanering ved utbedring av skadene.

I tillegg til skadene i kjelleren er det funnet skade på vindskiene på huset, takrennene på garasjen ol.

Tiltak:

Hele kjelleren/alt treverk i kjelleren med unntak av himlingen på de steder som ikke er angrepet må rives ut. Alle rommene må deretter saneres/vaskes, behandles mot oppgroing av nye forekomster.

Les tekst:

Med vedvarende gunstige vekstbetingelser vil ekte hussopp forårsake råde i treverket og spre seg hurtig i treverk og tilstøtende murverk. Soppen har dessuten evnen til å frakte vann gjennom sine mycelstrenger flere meter fra fuktkilden. Skader av ekte hussopp kan være omfattende etter få år. Et allerede eksisterende angrep (f.eks. etter en ikke tilfredsstillende utbedring) trenger lite fuktighet for å fortsette å vokse. Ekte hussopp liker ikke store temperatursvingninger og tåler ikke vedvarende, høy temperatur.

Den etablerer seg derfor ofte i skjulte konstruksjoner, for eksempel innmurt treverk.

Skader av ekte hussopp behandles ved å skifte ut angrepne trematerialer med nødvendig sikkerhetssone



inn i frisk treverk. Omkringliggende murverk må behandles med soppdrepende midler. Det er svært viktig å kartlegge det totale omfanget av skaden, hvilket kan innebære avdekkinger i under- og overliggende etasjer.

I spesielle tilfeller, f.eks. i bygninger med verdifulle utsmykninger eller interiør, og hvor svekkelsen av trematerialene er liten, kan det være aktuelt å benytte seg av varme for å bekjempe soppen.

Det anbefales at rommene saneres mot soppangrepet ihht ovenstående og at det i ettertid blir foretatt en etterkontroll av de utførte arbeider.

Øvrige skader utbedres også.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger inntil E-16 på den ene siden og lokalvei til Sørums på den andre. Kort vei ned til Begnavassdraget.

Solrik tomt, åpent og fritt.

Reguleringsmessige forhold

Ingen kjente reguleringsbestemmelser for eiendommen gitt.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²)

8 849,9

Type tomt

Eiet

Festetidens utløpsår

Årlig festeavgift

Bortfesters navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Opplyst å være eiet tomt uten festeforhold.

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

Flat eiertomt, dels opparbeidet.

Privat vann fra borebrønn, felles med nabo.

Privat avløp.

Grei adkomst inn fra lokalvei.

Kommentar/vedlikehold:

Det gjøres oppmerksom på at vann er felles med nabo. Det blir opplyst om at avløpssystemet/anlegget er av eldre dato og ikke garantert for bla endret bruk.

Terrengforhold

Flott naturterreng med gode rekreasjonsmuligheter.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Våningshus	1946	Generelt vedlikeholdt. Nytt yttertak siste året, noe innvendig påkostninger.
B	Driftsbygning - Låve/fjøs	1943	Påbygd i 1958.
C	Garasje/redskapshus	1997	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringsselskap Ikke opplyst		Polisenummer	Type forsikring Ikke opplyst

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt såle på fast grunn, støpte kjellervegger, innforede med tresponittplater, pussede overflater.

Støpte gulv på antatt kult.

Dels støpte delevegger/bærevegger i kjeller.

Saltutslag på vegger.

Kommentar/Vedlikehold:

I kjellereen ble det påvist fukt bak fremforet yttervegg, fremforing må rives.

Gulvene er støpt siste årene, opplyst lagt ned rør for fremtidig vannbåren varme.

Det er påvist slatutslag på kjellervegger, noe som tilsier at det er fuktgjennomslag i muren fre utsiden.

For å imøtekomme dette problemet må det graves opp rundt hele huset og redreneres.

Tillegg av 15/5:

Sopp- og råteskader i hele kjelleretg. Må utbedres/saneres.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskille mellom kjeller og 1.etg samt mellom 1 og 2.etg.

Yttervegger i reisverk, utvendig liggende kledning.

Kommentar/vedlikehold:

Etasjeskillet og yttervegger antas å være bygd som uisolerte konstruksjoner.

Dører og vinduer

Doble vinduer fra byggeår, to nyere vinduer samt nyere ytterdør.

Kommentar/vedlikehold:

Ytterdøren er dels noe skadd som følge av innbruddsforsøk.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjonen er bygd opp på stedet av håndverker med bruk av bærende knevegger sperrearmer og avstivere.

Plater som ytre tekking.

Kommentar/vedlikehold:

Ifølge eier er taket reteknet og lagt om siste året pga tidligere lekkasjer.

Ved inspeksjon av kaldloft ble det konstatert at dette fremstår som helt uten noen form for isolering.

Tillegg av 15/5:

Vindski på takoverbygg inngangsdør er falt ned og forårsaket skadet forkantbord.

Vindski på en av taksidene er falt av. Åpent inn på takkonstruksjonen.



Piper, ildsteder og oppvarming

Støpt pipe, pussede overflater.

Vedovn i dagligstuen i 1.etg, peiskamin i stuen samt vedkomfyr på kjøkken.

Vedovn i 2.etg.

Kommentar/vedlikehold:

Dagens eier har ført frem pvc lufterør/avløpsrør opp etter pipestokken, noe som tilsier at bruken av f.eks ovn i 2.etg er utelukket. Det samme med vedkomfyr på kjøkken.

Oppvarming

Ved og elektriske punkter.

Bad og vaskerom

Nyere bad i 2.etg med fliser på gulv og vegg, veggmontert klosett, dusjkabinett samt innredning med servant.

Kommentar/vedlikehold:

Baderommet opplyses å være bygd opp ihht dagens gode standard, bla med membraner mot treverk ol.

Kjøkken

Romslig kjøkken i 1.etg med innredning i laminat/glatt utførelse.

Kommentar/vedlikehold:

Slitte overflater.

Innvendige overflater

Lakkerte tregulv gjennomgående, fliser i gang og på bad.

Vegger dels med panel, dels med plater, malte overflater. Fliser på bad.

Himlinger i malte og glatte overflater.

Kommentar/vedlikehold:

Slitte overflater.

Elektrisk anlegg

Åpent eldre elektrisk anlegg, noe nyere.

Automatsikringer.

Annet

Det ses lufterør fra nedgravd oljetank/parafintank. Det gjøres oppmerksom på at denne ikke er undersøkt for alder og tilstand. Event. påbud om fjerning/sanering kan komme.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Mye gjenstående arbeider observert, bla i forbindelse med innsetting av dører.



Generelt om andre bygg

Bygg B, Driftsbygning/låve.

Frittstående driftsbygning som idag benyttes som uthus. Bygget måler 72 kvm i grunnflate og inneholder et lite verksted i ene enden, uisolerte vognskjul samt ca 23 kvm stor fjøsdel. Åpen forlåve over hele byggets lengde.

Fjøset er i støpte og murte konstruksjoner, verksted som isolert. Øvrige i uisolerte konstruksjoner.

På låven er det foretatt noe byggearbeider i forbindelse med etablering av mindre oppholdsrom for lek.

Utvendig fremstår bygget med saltak tekket med bølgeblikk, veggoverflater med ordinær trekledning samt dels støpt dels murte fundamenter.

Det er ikke foretatt besiktigelse i gjødselkjeller eller de øvrige fundamenter.

Bygg C, Garasje/redskapshus:

Frittstående nyere bygg på 8x9 meter - 72 kvm BTA.

Bygget er oppført på støpt plate på terreng, uisolerte bindingsverksvegger samt uisolert saltakskonstruksjon.

Plater på taket som ytre tekking, vegger med stående tømmermannspanel, slagporter, innlagt strøm for belysning og verktøy.

Åpent og innvendig raustet himling med bærende limtretrager.

Tillegg av 15/5:

Takrenner/innfestingen av takrennekrokene løsner og takrenner henger ned.

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 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 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.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Bygg A: Bolig/våningshus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	65	56	0	56
1.etg	67	62	62	0
2.etg	65	60	60	0
Sum bygning	197	178	122	56

Bygg A: Bolig/våningshus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller		Hele kjellerarealet beregnes som sekundærareal. Kjelleren inneholder 3 rom, hhv lagerrom. Fri takhøyde er målt til ca 195 cm.
1.etg	Overbygd inngangsparti på ca 2,5 kvm. Vindfang/trappegang, kjøkken og stue. Spiskammer på kjøkken.	
2.etg	Gang, tre soverom samt bad.	

Bygg B: Driftsbygning - Låve/fjøs - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.etg	72	64	0	64
2.etg/forlåve	72	66	0	66
Sum bygning	144	130	0	130

Bygg B: Driftsbygning - Låve/fjøs - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.etg	Verksted, åpent uisolert lager samt fjøsdel.	
2.etg/forlåve		Åpent rom beregnet for tørrfor.

Bygg C: Garasje/redskapshus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.etg, garasje	72	66	0	66
Sum bygning	72	66	0	66

Bygg C: Garasje/redskapshus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.etg, garasje		Ett åpent rom for redskap og biloppstilling.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	413	374	122	252

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2009 lagt til grunn.

Det tas forbehold om arealavvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA)



Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det er ikke opplyst om beregnelse av en event. borett eller bruksrett.

Konsesjon:

Kommunen opplyser om at dokumentet `egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom` må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysning ved hjemmelsoverdragslagelse av eiendommen. Ellers ingen konsesjonsplikt.

Sameie:

Ikke gjort kjent noen sameie/sameieform.

Forkjøpsrett:

Ikke gjort kjent noen forkjøpsrett.

Eiendomsbrøk:

Ikke relevant for denne eiendom.

Heftelser:

Det er fra eier/rekvirent ikke gjort kjent noen form for heftelser som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Heftelse:

Særlig innskrenkning i eierens rett til en eiendom eller gjenstand med en tilsvarende rett for en annen (rettighetshaveren). Eksempler er panterett, forkjøpsrett, servitutt og grunnbyrde. Man taler fortrinnsvis om heftelser når det gjelder faste eiendommer. For at heftelser i faste eiendommer skal ha fullt rettsvern, kreves som regel at de er tinglyst.

Servitutter:

Det blir fra eier ingen opplyste servitutter av noen art knyttet til eiendom eller person, som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

En servitutt:

- er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler. En servitutt etableres som hovedregel ved at det inngås en avtale (skriftlig eller muntlig) mellom partene som berøres, men den kan også være etablert gjennom hevd.

En servitutt sikres rettsvern ved at den tinglyses på den eiendom den hviler. En anmerking om tinglysing av servitutten blir ført inn i grunnboken, mens selve dokumentet som beskriver rettigheten føres inn i panteboken.

For servitutter som gjelder eiendom gjelder reglene i «Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 1968-11-29» (Servittuttolven).

Ved overdragelse av servitutter har eieren normalt forkjøpsrett til servitutten, det gjelder likevel ikke servitutter som ligger til fast eiendom eller et foretak.

Det betales vanligvis ikke løpende vederlag for servitutter, vederlaget vil være erlagt ved stiftelsen av servitutten.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ingen utleieforhold vurdert.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Brøyting ol. 2 500,-

Forsikring, vedlikehold, offentlige avgifter ol.

Stipulert beløp kr. 10 000,-



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 1 420 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	62 %	kr 880 400
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 539 600
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 300 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	16 %	kr 48 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 252 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 550 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	67 %	kr 368 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 181 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 973 100
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 150 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 1 123 000

Markedsanalyse

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand.

Det er foretatt fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet samt forhold som vedrører vedlikehold og ettersyn.

I fradrag inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Hvis rapporten er eldre enn seks måneder, bør takstmann kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Verdivurdering ihht dagens situasjon vedr. skadebildet som er i kjelleren samt øvrige påpekte forhold samt den interesse som de senere år er lagt til grunn for eiendommen, vurderes dagens normale salgsverdi å ligge på kr. 450 000,-

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 450 000

Anbefalt låneverdi: kr 380 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Røn, den 19.05.2013.

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Takstkontoret Valdres
AS



Dokumentkontroll

Fremlagt:

Tidligere salgsprospekt/takst.

Vedlagt:

Ingen dokumenter vedlagt.

Spesielle forhold

Verditaksten er utført ihht. regler for dette, NS 3451 og NS 3940. Verdi- og lånetaksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket.

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

Kunden/revirent/eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp og som kan ha negativ eller positiv innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Verdien av møblene og inventar/løsøre er ikke medregnet i taksten.