

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 39 Bnr. 12
Kommune: 940 VALLE
Adresse: Bolig Gnr 39 og Bnr 12 Valle, 4747 VALLE



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 1 100 000

LÅNEVERDI:

Kr 1 000 000

Enebolig
Låve/leilighet ned mot elva.

Bruksareal
(BRA):

218,0 m²

AREAL, P-ROM:

157,0 m²

144,0 m²

52,0 m²

Dato befaring:

31.10.2013

Rapportdato:

06.11.2013

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstmann Roy A. Andersen AS

Kongens gt. 32

4610 KRISTIANSAND

38070075

Org.nr: 982 156 769

Sertifisert takstmann

Roy A. Andersen



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



1. Om rapporten

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.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger 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 befaringdagen. Kunden/revirenten 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 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009'. 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 for det aktuelle takstobjektet:

Verditaksten er ingen tilstandsrapport eller boligsalgsrapport. Det er ikke foretatt en teknisk gjennomgang av boligen.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 100 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	1 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Denne taksten er avholdt etter takstmannens skjønn i henhold til gjeldende retningslinjer. Taksten er laget på grunnlag av besiktigelsen, vurderte dokumenter og eiers opplysninger.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Eiendommen ligger like nord for Valle sentrum, ca. 1,5 km. i landlige omgivelser. Flotte solforhold om sommeren. Tomta grensder ned til elva Otra. Utsikt ned mot elva.

Tomten er en naturtomt med noe opparbeidelse som gårds plass og plen.

Bygninge er slitt og trenger oppussing.

Arealer kan ha noe avvik fra faktiske arealer pga at oppmåling er foretatt fra utsiden.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Besiktigelse, tilstede

Dato: 31.10.2013 Roy A. Andersen Takstmann Tlf.: 38070075

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Målebrev
Andre dok./kilder: Rekvirent
Infobank
Teknisk etat

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 39 Bnr. 12
Hjemmelshaver: Bjørg Lien Olsens bo
Tomt: Eiet tomt. Areal 947 m²
Konsesjonsplikt: Ja
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Privat
Regulering: Nei
Kommuneplan: Ja
Offentl. avg. pr. år: Ikke opplyst
Kjøpesum: Ikke opplyst

Forsikringsforhold

Kommentar: Ikke opplyst

Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Ikke opplyst
Skattetakst: Ikke opplyst



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

4. Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	Ukjent.
Ombygd:	Boligen er ombygd og oppusset på 1980 tallet.

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Enebolig	<p>Utvendig Murer som antas å stå på fjell og stein masser. Gråsteinsmurer. Utvendig murte og murpussede overflater i kjeller etg. og trestender vegger i 1. etg. og i 2. etg. med trepanel på utsiden. Saltak med stålplater som tekking. Veranda mellom hovedbygg mot gate og bygg mot elv med leilighet i 2. etg.</p> <p>Innvendig Innvendig bør boligen pusses opp. På bad er det wc, vask og badekar. Utstyr er ca. 20 år gammelt. Kjøkken er fra ca. 1990. Oppvarming med ved og strøm. Tregulv på tre bjelkelag. Tapeter og panel på vegger. Malte tak og panelte tak.</p>
-----------------	---

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	77	61		61	Kjeller rom og boder. Areal er inkl. avstengt rom, oppgang til 1. etg.
1. etasje	96	87	87		Gang, soverom, gang 2, stue, kjøkken, bad
2. etasje	77	70	70		Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Sum bygning	250	218	157	61	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjeller rom og boder.
1. etasje	Gang, soverom, gang 2, stue, kjøkken, bad	
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	

Låve/leilighet ned mot elva.

Bygningsdata

Byggeår:	Ukjent
Ombygd:	Leiligheten er ombygd/pusset opp på 1980 tallet.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Låve/leilighet ned mot elva.

Utvendig

Murer som antas å stå på fjell og stein masser. Gråsteinsmurer. Utvendig murte og murpussede overflater i kjeller etg. og trestender vegger i 1. etg. og i 2. etg. med trepanel på utsiden. Saltak med stålplater som tekking.

Innvendig

Innvendig bør leiligheten pusses opp. På bad er det wc, vask og badekar. Utstyr er ca. 20 år gammelt. Dog ny wc. Kjøkken er fjernet og nytt må monteres. Oppvarming med ved og strøm.

Tregulv på tre bjelkelag. Tapeter og panel på vegger. Malte tak og panelte tak.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	55	40		40	2 kjeller rom med inngang fra utsiden på hver side 2 rom med areal på 20 m ² . Lav takhøyde. Deler av rom har høyde under 190 cm. Areal er medtatt.
1. etasje	55	52		52	Lager rom og bod, ute do
2. etasje	55	52	52		Gang, soverom, bad, stue med kjøkken
Sum bygning	165	144	52	92	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		2 kjeller rom med inngang fra utsiden på hver side
1. etasje		Lager rom og bod, ute do
2. etasje	Gang, soverom, bad, stue med kjøkken	



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

5. Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader:	Ingen
------------	-------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

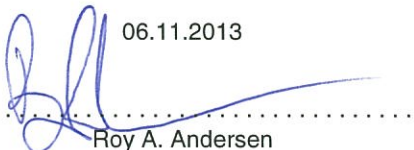
Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

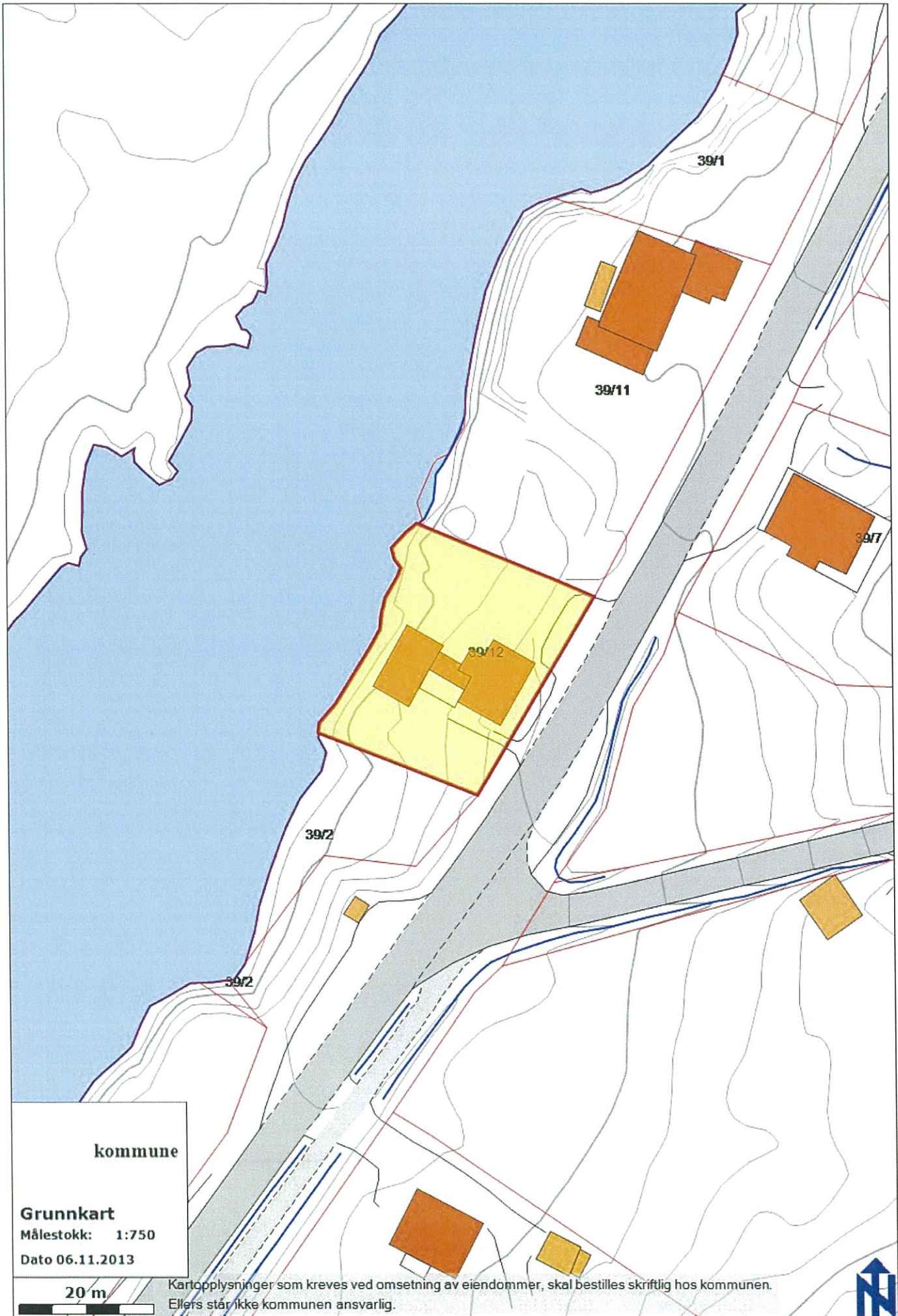
Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	3 750 000
Låve/leilighet ned mot elva.	830 000
Sum normale byggekostnader:	4 580 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	2 040 000
Teknisk verdi bygninger:	2 540 000

6. Underskrift

06.11.2013

Roy A. Andersen



kommune

Grunnkart

Målestokk: 1:750

Dato 06.11.2013

20 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

