

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 83: Bnr 27**
Kommune: **0822 Sauherad KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Hørtevegen 220, 3810 Gvarv**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 600 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 400 000**

Enebolig:
Uthus:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
285 m²	201 m²
50 m²	0 m²

Utskriftsdato: 24.09.2014 Oppdrag nr: 108
Dato befaring: 18.09.2014

UTFØRT AV:

Joar Lofthus Takstmann MNTF

Telefon: 950 24 822

E-post: lofthus@iltakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Martin Bjaaland Aakre

Telefon: 952 38 941

E-post: martin@iltakst.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.

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 NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaringsdag uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger 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 befaringsdag 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 - 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

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.

Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour, eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Ved salg anbefales Boligsalgsrapport for vurdering av bygningens tekniske tilstand

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTANDS/BOLIGSALGS RAPPORT SELV OM ENKELTE SKADER/SVAKHETER ER NEVNT.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 400 000

Markedsvurdering
Eiendommens salgsverdi er satt ut fra befaring, opplysning fra eier/omviser, fremlagte dokumenter, beskrivelser og en total vurdering av eiendommens komponenter. Eiendommens verdi er vurdert etter beste skjønn.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lund & Co Advokatfirma Notodden AS
Takstmenn:	Joar Lofthus, Martin Bjaaland Aakre
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.09.2014. - Linn Kristin Evju. Advokat. Tlf. 92431840 - Martin Bjaaland Aakre. Takstmann. Tlf. 952 38 941 - Børre Hansen, eier. Hjemmelshaver.

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Enebolig beliggende på eiet tomt langs Hørtevegen. I nærområdet er det hovedsakelig småhusbebyggelse og landbrukseiendommer. Rolig og barnevennlig strøk. Eiendommen har utsyn til omkringliggende område, hovedsakelig jorder. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen i området er hovedsaklig småhusbebyggelse bestående av landbrukseiendommer og enkelte eneboliger. Generelt spredt bebyggelse.
Standard:	Bygning er oppført i kjente konstruksjoner fra 1955. Uthus oppført i 1955. Bygningene anses å ha en normal standard med mindre etterslipp på vedlikehold. Hovedtyngden av innvendige overflater er noe oppgradert i senere tid. Utvendig oppgraderinger utført rundt 1980 tallet.
Om tomten:	Gnr 83/Bnr 27, areal ca 4 541m ² i følge Målebrev 05.12.2013 som er utstedt på grunnlag skylldelingsforretning fra 1941. Tomten er opparbeidet med flatt plenareal, fruktrær og hekk mot forbigående veg. Gruset innkjøringsveg og "sti" til inngang.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål.
Kommuneplan:	Ikke innhentet.
Adkomstvei:	Fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt nett.
Tilknytning avløp:	Egen privat septiktank.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0822 SAUHERAD Gnr: 83 Bnr: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 541 m ² Arealkilde: Gnr 83/Bnr 27, areal ca 4 541m ² i følge Målebrev 05.12.2013.
Hjemmelshaver:	Børre Hansen
Adresse:	Hørtevegen 220, 3810 Gvarv
Kommentar:	Gnr 83/Bnr 27, areal ca 4 541m ² i følge Målebrev 05.12.2013 som er utstedt på grunnlag skylddelingsforretning fra 1941.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	18.09.2014	Gjort på stedet			
Eier, Børre Hansen	18.09.2014	Gav opplysninger på stedet			
Utskrift Kommunekart	17.09.2014	Utskrift av eiendom fra kommunekart.	Fremvist	1	Ja
Eiers egenerklæring	19.09.2014	Utfylt av selger	Innhentet	3	Ja
Eiendomsdata.no	17.09.2014	EDR Utskrift fra www.eiendomsdata.no	Fremvist	2	Ja

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ukjent.
Skattetakst:	Foreligger ikke.
Ligningsverdi:	Foreligger ikke.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1955 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse: Boligformål

Tilbygg:
År: 1982

Kommentar

Vedlikehold:	Bygningen anses å ha mindre etterslipp på vedlikehold. Enkelte overflater innvendig er oppgradert i senere tid.
Standard:	Bygningen har en normal god standard etter oppføringstidspunktet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	115	106	24	82	
1. etasje	115	109	109		
2. etasje	74	70	68	2	Plassbyggde skap. S-rom
Sum bygning:	304	285	201	84	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vaskerom, trapperom/gang	5 Boder
1. etasje	Vindfang, mellomgang/trapp, wc, bad, tv-stue, spisestue, stue, kjøkken, vaskerom	
2. etasje	Gang/Trapp, 3 soverom, bad med badstue	Plassbyggde skap

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Tradisjonell enebolig bygd opp med kjeller av plasstøpt kjellerdekke med murer i betong. Terrenget utvendig er forholdsvis flatt, opparbeidet med flatt terreng omkring bygningen. Enkelte prydbusker og frukttrær.
Utvendig:	<p>Bygningen er fundamentert på stedlige masser oppført på betongstøpt dekke med kjellermurer av plasstøpt betong, utvendig pusset og malt. Nedlagt drenering omkring bygningen.</p> <p>Hovedkonstruksjonen over mur er oppført i enkelt bindingsverk over to etasjer. Utvendig pålagt stående og liggende kledning i malt utførelse.</p> <p>Takkonstruksjon oppført som saltak av fabrikkfremstilte takstoler, utvendig pålagt takstein som taktekke.</p> <p>Tradisjonelle 2-lag isolerglass vinduer fra ukjent år. Eldre vinduer med enkelt glass i kjelleretasje/mur.</p> <p>Fabrikkfremstilt hovedinngangsdør med glassfelt på siden og overflater i heltre med speilutførelse.</p> <p>Dør til vaskerom av fabrikkfremstilt type med malt overflate.</p> <p>Dør til veranda av dobbel type med glassfelt og malte overflater.</p> <p>Ved inngangsparti er det en plasstøpt trapp til terreng. Ved inngang til vaskerom er det en plasstøpt trapp til terreng.</p> <p>Ut fra stue er det oppført en mindre spalteplassing på bjelkelag, med 1/3 takoverbygg. Oppført rekkverk langs kanter. Areal veranda er ca 11m².</p> <p>Pipe oppført i teglstein og nyere pipe på tilbygd del er oppført i antatt lecalignende produkter av elementer. Utvendig belagt med murstein.</p> <p>Pipe er tilkoblet plassbygd peis i stue 1etg. Eldre pipe tilkoblet vedfyrt ovn i spisestue.</p>
Innvendig:	<p>Kjeller:</p> <p>Gulv og vegger av ubehandlet betong. Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og skyllekum. V.v.bereder på 200 ltr fra 2011 er plassert på vaskerom. Opplegg for vaskemaskin og installert dusjkabinett.</p> <p>1etg:</p>

Gulv hovedsakelig pålagt laminat og eikeparkett samt vinylbelegg på vaskerom og bad.
Vegger hovedsakelig kledd med stående panel og malt tapet.
Himling kledd med malte takbord.

Bad 1etg pålagt vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, plater på vegger med malt tapet, himling med panelbord.

Baderom har veggmontert servant m/underskap, langskap med overhengende speil og belysning. Montert dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på yttervegg.

På toalettrom 1etg er det vegghengt servant med overhengende speil, belysning og gulvmontert toalett. Elektrisk ovn på vegg.

Kjøkkeninnredning med heltre eikedører, benkplate av laminert type med nedfelt stålkum. Montert eldre vifte over komfyrplass.
Kjøkken fremstår som noe slitt i overflater.

2etg:

Gulver hovedsakelig pålagt laminat og vegg til veggteppe. Bad med fliser og vinylbelegg.
Vegger pålagt stående malt kledning og malt tapet.
Himlinger hovedsakelig kledd med malte bord.

Bad 2etg med nedlagt gulvvarme og fliser. Plassbygd dusj med vinylbelegg. Vegger med trepanel, ubehandlet. Plassbygd badstue med elektrisk badstueovn.

Bad har naturlig avlufting i himling. Plassbygd dusj med veggmontert blandebatteri, vegghengt servant med overhengende speil med belysning og gulvmontert toalett.

Innvendige dører hovedsakelig av laminert type med glatte overflater og ubehandlet dører. Enkelte dører med glassfelt og sprosser.

Tekniske installasjoner: Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad i 1etg. Sikringsskap står montert i kjellerbod og inneholder automatsikringer. Ledningsnett ligger delvis skjult og åpent.
Hovedoppvarming er basert på vedfyrt ovn i spisestue og peisovn i stue + elektrisk oppvarming. Tylon badstueovn montert i badstue.
VVB på 200 ltr fra 2011.
Bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1955

Anvendelse: Lager/bod

Kommentar

Standard:	Bygningen vurderes å ha en dårlig standard.
Vedlikehold:	Bygningen anses å ha et større etterslipp på vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	50	50	0	50	
Sum bygning:	50	50	0	50	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Disponibelt rom/Lagerrom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Tradisjonelt uthus oppbygd med vegger av enkelt bindingsverk med utenpåliggende stående kledningsbord med malt overflate. Tak er oppført som saltak av plassbygde sperrer, tekket med takstein. Takrenner langs takfot med nedløp langs vegger. Montert sidehengslet dør og stedvis vinduer med sprosefelt.
Utvendig:	Malt stående panel til ytterkledning.
Innvendig:	Gulv av jernbanesviller. Vegger og himling hovedsakelig åpen konstruksjon.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 627 480
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 977 480

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	175 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 135 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 017 480

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.

Tomteverdi:	Kr.	375 000
-------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 392 480
--	------------	------------------

HJARTDAL, 24.09.2014

Joar Lofthus Takstmann MNTF
Takstmann
Telefon: 950 24 822

Martin Bjaaland Aakre
Telefon: 952 38 941