

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 121 Bnr. 43
Kommune: 833 TOKKE
Adresse: Myllevegen 42, 3880 DALEN



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 1 550 000

LÅNEVERDI:

Kr 1 300 000

Eiet bolig

Bruksareal (BRA):
289,0 m² AREAL, P-ROM:
159,0 m²

Dato befaring: 17.06.2014
Rapportdato: 17.06.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Halvard Røv
Haukelivegen 6278
3895 Edland
95848033
Org.nr: 972410799 MVA

Sertifisert takstmann
Halvard Røv



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**

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 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 for det aktuelle takstobjektet:

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er vurdert som den høyest pris man kan påregne at flere interesser er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitvarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningene av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforeskrifter.

Opplysninger i rapporten om oppgraderinger/oppussing og andre forhold er fra Leif Hegdal Eriksen. Takstmannen bruker også opplysning om eiendommen fra eiendomsdata og infoland. Takstmannen bes kontaktet om det er ting i rapporten som eier/revirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i (Lov om avhending av fast eiendom & 3-10).

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 550 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	1 300 000

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:

Taksten er utført fra gitte opplysninger, samt standard og beliggenhet av eiendommen.

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Dalen i Tokke kommune. Kort veg til butikker, post, bank, skole og offentlige kontorer samt barnehage like i nærhet.

TOMTEN:

Tomten er flat, fint opparbeidet med veg, gressplen og beplantet.

BEBYGGELSEN:

Enebolig med garasje bygd i bolig på gavlvegg og et Atelie bygd i tilknytning bolig.

STANDARD:

Bad er pusset opp i 2008 og 2 nye innerdører av furu ble da også montert. Hovedinngangsdør er ny fra 2012. Vinterhage ble bygd ca. 10 år etter byggeår (byggeår 1976). Det er varmekabler i stue/kjøkken, bad, vaskerom, wc, vinterhage, Atelie og stor bod som tidligere var arbeidsrom for malerier. Boligen har foruten oppussing standard fra byggeår.

ANDRE FORHOLD:

Takstmannen får opplyst ved befaring at det er veirett inn til bolig men at veien eies av nabo som har samme adkomst inn til sin bolig. Vedlikehold av vei blir delt på av begge boliger.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokat Inge Evja Tlf.: 35600190
---------------	----------------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 17.06.2014	- Halvard Røv Takstmann Tlf.: Mob. 95848033 - Leif Hegdal Eriksen Enkemann etter tidligere eier Tlf.: Mob. 90802269
------------------	--

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Forsikringsavtale Dato 17.06.2014 Kvitt. off. avgifter Dato 17.06.2014
----------------------	---

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 121 Bnr. 43
Hjemmelshaver:	Anne Edel Creco Eriksen
Tomt:	Eiet tomt. Areal 980 m ² Tomteareal iflg. eiendomsdata
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Privat adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Kommuneplan:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 948

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	IF-Forsikring. Avtalenummer: 5024604
Forsikringstype:	Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 4 782 700
Premiebeløp:	Kr 12 330

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	Ligningstakst er ikke opplyst
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst

4. Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Bygningsdata

Byggeår:	1976. eiendomsdata
----------	--------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Eiet bolig	<p>Utvendig</p> <p>Bolig oppført over ett plan, fundamentert med plate på mark. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Renner og nedløp av stål. Takshingelen er lagt ny for ca. 15 år siden. Vegger kledd utvendig med stående kledning. Hovedinngangsdør var ny i 2012. Dør ut fra Atelie til hage, dør ut fra bod tilknyttet Atelie til tun og dør ut fra kontor til tun er fra byggeår. Vinterhagen ble bygd ca. 10 år etter bolig var ny med skyvedør ut til hage og store vinduer. Vinduer ellers er fra byggeår. Det bør påregnes å gjøre en del oppussing utvendig med beising av kledning og utbedring av renner og nedløp. Vinduer og dører fra byggeår bør påregnes å byttes ut etterhvert pga. alder.</p> <p>Innvendig</p> <p>Boligen består av en garasje i gavlvegg med port, vf. gang, bad/wc, wc-rom, stue med kjøkkendel, vaskerom med dør inn til rom som blir brukt som kontor, bod, 3 soverom og vinterhage. Det er Atelie bygd til bolig med dør inn til stor bod som tidligere var arbeidsrom til malerier. Atelieet har dør inn fra vinterhage og dør fra stue/kjøkkendel til vinterhage. Vinterhagen er lys med store vinduer og har peis. Det er peisovn i stue. Himling i vinterhage har dragere med panel mellom dragere. Boligen ellers har takplater i himlingen. Vegger er av malte flater, panel og flis. Gulver er av laminatgulv i 2 soverom, teppe i ett soverom, belegg i vaskerom og bod, pusset betonggulv i kontor, ellers er det flis på gulv i boligen. Gulvet har varmekabler i bad, wc-rom, vaskerom, vinterhage, stue/kjøkken, Atelie og stor bod inn fra Atelie. Badet er oppusset i 2008 med fliser på gulv og vegg, ny baderomsinnredning og wc. 2 innerdører av furu er byttet etter byggeår, andre dører er fra byggeår.</p>

Kommentar

Standard:	Nyere standard ved badet og hovedinngangsdør ellers hovedsaklig standard fra byggeår.
Vedlikehold:	Noe etterhengende vedlikehold utvendig.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	312	289	159	130	Vindfang, gang, wc, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, stue med kjøkkendel, kontor, bod, bod 2, vaskerom, garasje, atelie Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940)
Sum bygning	312	289	159	130	

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

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

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, gang, wc, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, stue med kjøkkendel, kontor, vaskerom	Bod, bod 2, garasje, atelie

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	14 948	
	Forsikring:	12 330	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 500	
	Sum kostnader Kr:		

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):

Eiet bolig	5 460 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 600 000
Teknisk verdi bygninger:	3 860 000

6. Underskrift

17.06.2014

Halvard Røv

.....
Halvard Røv
Takstmann







