

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 91 Bnr. 14**  
Kommune: **834 VINJE**  
Adresse: **Bygdevegen 6, 3895 EDLAND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

**Kr 1 300 000**

LÅNEVERDI:

**Kr 1 140 000**

**Eiet bolig  
Garasje**

Bruksareal  
(BRA):

**251,0 m<sup>2</sup>**

**46,0 m<sup>2</sup>**

AREAL, P-ROM:

**212,0 m<sup>2</sup>**

Dato befaring:

30.05.2014

Rapportdato:

11.06.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Øygarden Byggjeneste  
Raulandsvegen 146, 3890 Vinje

Tel: 90788913  
maoeyga@online.no

Org.nr: 979 890 133

**Sertifisert takstmann**  
Magne Øygarden



**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](http://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 befaringsdagen. 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.

## 2. Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>Kr</b>	<b>1 140 000</b>

### 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 ut fra gitte opplysninger og undersøkelser ved befaring, bygninger med standard, tomt og beliggenhet er hensynstatt

Huset ligger sentralt og fint til i bygda Haukeli, kort vei til skoler, barnehage og butikker, lett tilkomst.



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

Tomta er opparbeid med plener, tun med biloppstillingsplasser. Der er egen avkjørsel til garasjeanlegg ved gamle hovedveien som er omlagt og fungerer i hovedsak som bygdevei.

På tomta er der nylagt uteplass med belegningsten

I nærområdet er der blandet bebyggelse, mindre landbruk, boliger og noe næring

På tomta er der bygd bolig og garasjer

Deler av bygningen har standard som fra byggeår, 1 etg. er i hovedsak oppussa, pipe i teggelsten er renovert med innerør.

Etterspørselen på stedet er varierende, markedsverdien ligger normalt noe under teknisk verdi

### 3. Befarings- og eiendomsopplysninger

#### Rekvirent

**Rekvirert av:** Tor Gunnar Rue Tlf.: 90101373

#### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 30.05.2014**  
- Magne Øygarden Takstmann Tlf.: 90788913  
- Tor Gunnar Rue

#### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** Tidligere takst  
EDR  
**Andre dok./kilder:** Eier

#### Eiendomsdata

**Matrikkeldata:** Gnr. 91 Bnr. 14  
**Hjemmelshaver:** Olaus Rue ( dødsbo)  
v/ Tor Gunnar Rue  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 1 928,8 m<sup>2</sup>  
**Konsesjonsplikt:** Ja  
**Adkomst:** Kommunal  
**Vann:** Offentlig  
**Avløp:** Offentlig  
**Offentl. avg. pr. år:** Kr 11 977 Renovasjon,vann, avløp, feiing m/tilsyn

#### Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** ikke kjent.  
**Premiebeløp:** Kr 5 000  
**Kommentar:** Premiebeløp er antatt



## 4. Bygninger på eiendommen

### Eiet bolig

#### Bygningsdata

Byggeår:	1946. tidligere takst
----------	-----------------------

#### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

##### Eiet bolig

##### Utvendig

Støpt / murt ringmur, utvendig pussa/malt, dårlig utedør sokkel. Bygningen er i tre reisverk med utvendig tømmermannskledning, tak er plassbygd saltak med haneband, oppløft på del, panneblikk takplater, eldre sink takrenner. Der er to teggelstenspiper, den ene er renovert med innerør.

Vinduer er i hovedetasje med 2 lags isoler, ut og innadslående doble fra byggeår øvrig, panelt utedør. Ved inngang overbygg med belegningsten på støpt plate.

Bygningen er utvendig godt vedlikeholdt, nybeisa malt 2013, takteking eldre platetak, takrenner dårlige.

##### Innvendig

Hovedetasje: Innvendige yttervegger og avdelinger med malte plater, tapeter og malt panel, flis på ba. Gulv med tregulv, laminatgulv, belegg og flis på vaskerom, bad og vindfang.

Bad, vaskerom og kjøkken oppussa /renovert ca. kjøkken 1999, bad og vaskerom 2008 med varmegulv. Oppvarming med elektrisk og vedfyring.

2 etg: Tregulv, malt og ubehandlet panel, noe oppussa. I leilighetsdel 2 etg. med teppegulv, belegg kjøkkendel, paneler vegg og tynnplatepanel (kinapanel) Vann frakoblet kjøkkendel.

Sokkel / kjelleretasje er å regne som oppussingsobjekt, der er fra gang lagt nytt røranlegg / tilførsler til kjøkken, bad og vaskerom.

#### Kommentar

Standard:	Normalt god ut fra elde, 1 etg. er i hovedsak oppussa
Vedlikehold:	Godt vedlikehold

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	91	74	35	39	Trapperom, gang, dusj ( frakobla), bod, bod 2, bod 3, kjøkken( tidligere), tidligere kafe
1. etasje	98	92	92		Vindfang, kjølerom, vaskerom/wc, dusjbad, trapperom, soverom, kjøkken, spisestue, stue
2. etasje	93	85	85		Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken
<b>Sum bygning</b>	<b>282</b>	<b>251</b>	<b>212</b>	<b>39</b>	

## Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Kjøkken( tidligere), tidligere kafe	Trapperom, gang, dusj ( frakobla), bod, bod 2, bod 3
1. etasje	Vindfang, kjølerom, vaskerom/wc, dusjbad, trapperom, soverom, kjøkken, spisestue, stue	
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken(ikke i bruk)	

## Garasje

### Bygningsdata

Byggeår:	1960. antatt
----------	--------------

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
<b>Garasje</b>	<b>Utvendig</b> Garasjen er oppført på støpt plate med mur mot terreng, øvrig oppført i tre med utvendig kledning, plassbygd tak med bølgeblikk takplater, vippeporter. Trenger til noe oppussing /oppgradering <b>Innvendig</b> Ingen innvendig innredning

### Kommentar

Standard:	Middels
-----------	---------



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

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	50	46		46	Garasje
<b>Sum bygning</b>	<b>50</b>	<b>46</b>		<b>46</b>	

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

## Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje

## 5. Beregninger

### Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	11 977	
	Forsikring:	5 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		26 977

### 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.

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

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	2 920 000
Garasje	150 000
Sum normale byggekostnader:	3 070 000
Frادrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 596 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>1 474 000</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:** 250 000

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

<b>Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>1 724 000</b>
---	------------------



## 6. Underskrift

11.06.2014

.....  
Magne Øygarden  
Takstmann/ byggmester