

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 67 Bnr. 18
Kommune: 834 VINJE
Adresse: Brekkavegen 141, 3890 VINJE



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 800 000

LÅNEVERDI:

Kr 680 000

Eiet bolig

Bruksareal
(BRA):
60,0 m²

AREAL, P-ROM:
58,0 m²

Dato befaring:
Rapportdato:

04.09.2014

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.

Taksten er rekvirert ut fra et dødsbo.

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 interessenter 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 bakkenivå. 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 tilsi 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 byggeforskrifter. Det er viktig at eiendommen ved salg blir undersøkt for overtakelse. (Lov om avhending av fast eiendom § 3-10). Takstmannen bes kontaktes om det er ting i rapporten som eier/revirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	800 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	680 000

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 fra eier, samt standard og beliggenhet av eiendommen.

BELIGGENHET:

Boligen ligger usjeneret til i skogsomgivelser med spredt av noen gårdsbruk i området.

TOMTEN:

Tomten er svakt skrånende med gruset inngangsvei fra offentlig vei.

BEBYGGELSEN:

Bolig oppført i en etasje med krypkjeller og en hems. Hems og krypkjeller er ikke målbar for areal etter målereglene for arealmåling. Det er en frittstående garasje på 44 kvm. bruttoareal på tomten.

STANDARD:

Boligen har hovedsaklig standard etter byggeår foruten at det ikke er innstallert oppvaskmaskin og konstruksjonen er hovedsaklig av tømmer/laft som ikke har like god isolasjonsevne som en bindingsverkkonstruksjon.

ANDRE FORHOLD:

Takstmannen verdiberegner ikke garasjen ved tekniske beregninger i taksten, da garasjen ikke lar seg befare innvendig pga. at garasje er låst under befaring. Garasjen er et enkelt bygg som legges til i verdien i taksten.

Takstmannen måler opp areal etter NS 3940 for arealmåling. Høyde under himling må da være min. 1,90 meter. Er det skråhimling måles det da fra 1,90 meter og 0,60 meter ut til siden som da blir regnet til areal. I denne boligen er det synlige takbjelker i kjøkken, gang og 2 soverom. Høyde under himling regnes da opp til underkant bjelke. I kjøkken og gang er det litt under 1,90 meter til bjelker. I soverom er det litt i overkant av 1,90 meter. Kjøkken og gang blir ved dette da ikke medregnet i bruksareal og primærrom i boligen fordi om det er litt i overkant av 2,0 meter mellom bjelker regnes høyde i rom mot det laveste punkt. Bad/vaskerom, bod og wc-rom har alle litt i overkant av 1,90 meter. I stue er det skråtak med stor høyde under himling. Takstmannen beskriver likevel kjøkken og gang med i rapporten men venter ikke kjøkken og gang med i arealberegningen på boligen pga. mangel til høyde under himling. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.



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

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Inge M. Evja Tlf.: 91712680
---------------	-----------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato:	Halvard Røv Takstmann Tlf.: Mob. 95848033
-------	---

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Rekvirent	Dato 28.08.2014
--------------------	-----------	-----------------

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 67 Bnr. 18
Hjemmelshaver:	Takst etter avdøde Åsne Ljosåk.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 617,5 m ² Tomteareal iflg. eiendomsdata
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Privat adkomst fra offentlig vei
Vann:	Privat vannforsyning
Avløp:	Privat avløpsanlegg
Regulering:	Ja
Kommuneplan:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 177 Opplysning om kommunale avgifter iflg. kommunen

Forsikringsforhold

Forsikringstype:	Fullverdi forutsatt
Premiebeløp:	Kr 5 000
Kommentar:	Det foreligger ingen opplysning vedrørende forsikringsforhold. Premiebeløpet er estimert

Lignings/skattetakst

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

4. Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Bygningsdata

Byggeår:	1989. Iflg. eiendomsdata
Anvendelse:	Boligformål

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Eiet bolig

Utvendig

Boligen er oppført i en etasje i ca. 1989 med krypkjeller og en del med hems. Boligen er fundamentert til grunnmur av lettklinker som er pusset utv. Boligens konstruksjon er hovedsaklig i tømmer/laft med noe stav som antas er i bindingsverkkonstruksjon. Del med stav er utrekt del i konstruksjon over bod og wc-rom. Taket som har saltakkonstruksjon er tekket med torv, renner og nedløp ac stål. Pipe over tak er pusset. Overbygd inngangsparti er på ca. 9,0 kvm. Det er støpt trapp opp til inngangspartiet. Overbygd inngangsparti har terrassebord på gulv.

Det er en frittstående garasje i oppkjørselen med leddport og dør ved siden av port. Taket på garasjen er tekket med takplater, renner er av plast som er dårlig og utett. Vegger på garasje er kledd på front med tømmermannskledning og låvekledning på resten av yttervegger. Garasjen er et enkelt bygg.

Innvendig

Krypkjeller er bare befart del ned under luke i gang da resten av krypkjeller har inspeksjonsluker som er tett med forheng som er festet fast. Krypkjeller er ventilert med ventiler rundt mur. Hemsene har tilgang fra loftstige i kjøkken gjennom luke i kjøkkenhimling. Hemsene blir ikke regnet med i areal for bruksareal da hemsene ikke har høyde nok under himling etter målerregler for arealberegning (NS 3940).

Gulver er av: Furugulvbord i stue, gang og 2 soverom og beleggt i bad, wc-rom og bod. Vegger er av: Tømmervegger/laft, panel, og baderomsplater.

Himlinger er av: Stue har skråhimling med synlige rundåser med panel mellom åser. Kjøkken, gang og 2 soverom har flat himling med synlige takbjelker med panel mellom bjelker. Panel i bod og wc-rom. Baderomsplater i baderomshimling.

I stue og gang er himlingshøyde til bjelker litt under 1,90 meter (ca. 1,86-1,89) som medfører at disse rom ikke er målbare for areal etter målerregler. Det er forøvrig kun litt over 1,90 meter himlingshøyde i resten av rom foruten stue med skrå tak som det er høyt under himling.

Badet har installert badekar med dusjforheng, baderomsinnredning, vaskemaskin og stor vaskekom av stål ved siden av vaskemaskin og montert el. vifte i vegg. Wc-rom og bod har hver sin dør inn fra badet. Boden har vv-tank og sluk i gulv. Kjøkken med over og underskap med bla. komfyr med ventilator, og skap med 2 vaskekommer. det er ikke installert oppvaskmaskin.

Kommentar

Standard:	Boligen har hovedsakelig standard fra byggeår. Boligen er hovedsaklig oppført i tømmer/laft som medfører noe mindre isolasjonsevne mot en bindingsverkkonstruksjon. Ikke installert oppvaskmaskin i kjøkken.
------------------	--

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

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	90	60	58	2	Gang, wc, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940).
Sum bygning	90	60	58	2	

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

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Gang, wc, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 177	
	Forsikring:	5 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 500	
	Sum kostnader Kr:		11 677

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.

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

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	1 530 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	285 000
Teknisk verdi bygninger:	1 245 000

6. Underskrift

04.09.2014

Halvard Røv

.....
Halvard Røv



Matrikkel: Gnr. 67 Bnr. 18
Kommune: VINJE KOMMUNE
Adresse: Brekkavegen 141, 3890 VINJE

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



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





