

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 31 Bnr. 1**
Kommune: **834 VINJE**
Adresse: **Surgravegen 4, 3890 VINJE**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 1 400 000

LÅNEVERDI:

Kr 1 150 000

Eiet bolig
Utleigebolig

**Bruksareal
(BRA):**

272,0 m²

130,0 m²

AREAL, P-ROM:

176,0 m²

129,0 m²

Dato befaring:

05.09.2014

Rapportdato:

22.09.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

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

Sertifisert takstmann

Halvard Røv



MEDLEM

**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 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 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.

Takstmannens mandat for oppdraget er å utføre en verdi og lånetakst vedrørende et tvangs salg av eiendommen.

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 bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, 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 byggeforskrifter. Eiendommen er tidligere vært et lite småbruk. Taksten hensyntar ikke utmark da dette ikke er en landbrukstakst. Takstmannen bemerker at oppdraget er avtalt som en verdi og lånetakst og takseres ikke som landbrukseiendom. 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	1 400 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	1 150 000

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:

Markedsprisen er hensyntatt av standard, beliggenhet og attraktivitet. Dette medfører at markedsprisen er vesentlig lavere enn teknisk verdi.

BELIGGENHET:

Boligene ligger usjenert til, med kort avstand til sentrum i Åmot i Vinje kommune.

TOMTEN:

Tomten er flat og skrånende i tun.

BEBYGGELSEN:

Eiendommen består av: Hovedbolig i to etasjer + kjeller, utleiebolig i to etasjer, stabbur, loft, eldre seterbu (hytte) og en låve. Låven er et eldre bygg som bærer preg av lite vedlikehold og mangler tilkomst. En må gjennom krattskog for å komme til. Låven er ikke befart innvendig pga. at låve var avlåst. Låven er på 63 kvm. bruttoareal og bygd i to etasjer. Det er tilgrodd rundt låve. Stabbur er oppført i laft og stav med bruttoareal på ca. 59 kvm. og inneholder 2 rom i 1. etg. og 2 rom i 2. etg. Stabbur er heller ikke befart innvendig da det var avlåst på befaring. Stabbur er kun til lagring. Loft er et lite lavt bygg i laft og stav. Loftet er på ca. 20 kvm. bruttoareal og ca. 18 kvm. bruksareal. Loftet har tilgang gjennom lav dør som man må bøye seg ned for å komme inn. Loftet er kun til å lagre gjenstander. Hytte (eldre seterbu) er oppført i tømmer og noe trekonstruksjon. Seterbua er flyttet til tunet, det er usikkert når seterbua ble flyttet til tunet på eiendommen. Takstmannen får opplyst at det er flyttet fra eiendommen med grn. 29 og brn. 2. Seterbua er på ca. 26 kvm. bruttoareal og ca. 21 kvm. bruksareal. Det er ett rom som blir brukt til lagring og ett rom til vedkløyving. Seterbua er et enkelt bygg.

STANDARD:

Noe enklere standard på hovedbolig (ikke etter dagens standard). Utleiebolig har noe eldre og noe nyere standard men bærer preg av å være slitt innvendig.

ANDRE FORHOLD:

Takstmannen verdiberegner på grn. 31 og brn. 1, hovedboligen og utleieboligen. Stabbur, loft, eldre stølshytte og låve verdiberegnes ikke for seg selv i verdiberegningen for bygg men inngår i eiendommens verdi som helhet med tomt. Dette fordi det er eldre enkle bygg. Låve er også tilgrodd som vanskliggjør tilgang. Det er også et bruksnummer 16 tilhørende gårdsnummer 31 som iflg. matrikkel fra kommunen er på 1249,4 kvm. Åsmund Høgset er fester av bruksnummer 16. Ifølge festekontrakt er arealet av bruksnummer 16 som Åsmund Høgset fester på 725 kvm. av totalarealet på 1249,4 kvm. Festet ble inngått i 1964 med kr. 80,- pr. år. Festet kan kreves regulert hvert 10 år etter konsumprisinndeksen og er på 99 år. Takstmannen er ikke kjent med om festet er regulert, men ved at det kan reguleres etter konsumprisinndeksen vil festeavgiften regulert etter 2013 kroneverdi være på ca. kr. 795,- i året. Aanund Olsnes er også hjemmelshaver til grn. 29 brn. 2 som har et areal på 214024,8 kvm. Iflg. matrikkel fra kommunen er det ikke bygg på denne eiendommen og det er usikkert ved nøyaktighet av arealet iflg. matrikkel. Takstmannen tar ikke noen verdiberegning grn. 29 med brn. 2 da det ikke er noen bygg på eiendommen og taksten ikke er en landbrukstakst.

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

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent	
Rekvirert av:	Advokat Inge M. Evja Tlf.: 91712680

Besiktigelse, tilstede	
Dato: 05.09.2014	Halvard Røv Takstmann Tlf.: Mob. 95848033

Dokumentkontroll	
Andre dok./kilder:	Rekvirent Dato 28.08.2014

Eiendomsdata	
Matrikkeldata:	Gnr. 31 Bnr. 1
Hjemmelshaver:	Åanund Olsnes
Tomt:	Eiet tomt. Areal 474 718 m ² Tomteareal iflg. eiendomsdata
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Ja
Kommuneplan:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Kr 5 177 Opplysning iflg. kommunen

Forsikringsforhold	
Forsikringstype:	Fullverdi forutsatt
Premiebeløp:	Kr 12 500
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:	1930. Antatt byggeår
----------	----------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Eiet bolig

Utvendig

Bolig oppført over 2 etasjer og kjeller. Kjeller har tilgang fra utside på bakside bolig i hageparti med dør i kjellermur i skråtomt inn til kjellerstue. Kjellervegger er av pussede lettklinker og eldre gråsteinmur. 1. og 2. etg. er oppført i trekonstruksjon av tømmer/laft og noe trekonstruksjon i antatt grovt bindingsverk. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Det er overbygd inngangsparti på ca. 5,0 kvm. med 2 inngangsdører. I 2. etg. er det overbygd uteplass over overbygd inngangsparti i 1. etg. på ca. 5,0 kvm. med 2 dører ut til uteplass (veranda). Vinduer er eldre sidehengslede vinduer. Boligen er foruten tømmervegger kledd utvendig med tømmermannskledning. Ny eier må påregne å skifte ut vinduer og oppgradere boligen utvendig.

Innvendig

Kjeller. :

Gulver: Støpte gulv.

Vegger: Panel i kjellerstue, pussede mur ellers.

Himling: Panel mellom bjelker i kjellerstue, panel ellers.

Trapp ned fra 1. etg. Kjellerdører er av enkle kjellerdører.

1. etg. :

Gulver: Flis i bad, laminatgulv i kontor, tregulv og belegg ellers.

Vegger: Malte panel, malte flater og tømmervegger.

Himlinger: Synlige bjelker i stue og kjøkken med malte plater mellom, panel ellers.

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og må anses å ikke holde dagens krav til standard.

Bad med dusjkabinett, wc og badeinnredning. Badet er eldre og slitt.

Tretrapp mellom 1. og 2.etg.

2. etg. :

Gulver: Belegg i bad, Tregulv ellers.

Vegger: Malte flater i bad, panel ellers.

Himlinger: Synlige bjelker med malte flater mellom, innlistede plater og malte flater.

Vaskerom/bad i 2. etg. har dusjkabinett, wc, og vaskemaskin. Vaskerom/bad er eldre og slitt.

Innvendige dører i 1. og 2. etg. er av eldre årgang.

Ny eier må påregne å pusse opp boligen innvendig.

Kommentar

Standard:	Noe eldre og slitt standard. Boligen bærer preg av å være mindre vedlikeholdt, utvendig og innvendig.
-----------	---

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	
Kjeller	103	91		91	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, trapperom, kjellerstue Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Bruttoarealet er etter noe skjønn da det er vanskelig å finne nøyaktig veggtykkelse over hele kjelleren. Alle rom i kjelleren beregnes som s-rom pga. kjellerens beskaffenhet.
1. etasje	112	98	98		Vindfang, bad/wc, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, trappegang, kontor Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940).
2. etasje	89	83	78	5	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad/wc/vaskerom, oppholdsrom Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Overbygd uteplass på ca. 5,0 kvm. er medtatt i bta.
Sum bygning	304	272	176	96	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, trapperom, kjellerstue
1. etasje	Vindfang, bad/wc, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, trappegang, kontor	
2. etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad/wc/vaskerom, oppholdsrom	

Utleigebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1930. Antatt byggeår
Tilbygd:	Takstmannen antar at tilbygd del er gjort i ca. 1985

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Utleigebolig	Utvendig Bolig oppført i tømmer/laft antatt i ca. 1930 og tilbygd i trekonstruksjon antatt av bindingsverk senere antatt i ca. 1985. Boligen er oppført i hovedsaklig over en etasje med noe 2. etg. Kjeller er av krypkjeller. Boligen er kledd utvendig med tømmermannskledning foruten tømmervegger. Saltakkonstruksjon teknet med stålplater, renner og nedløp av stål. Inngangsdør slår inn. Etter bygningsforeskrifter skal døren slå ut. Vinduer i eldre del av bolig(tømmerdel) er eldre. Vinduer på tilbygd del er antatt fra byggeår som tilsier at også disse begynner å bli noe eldre. Det er en uisolert bod bygd ut fra den ene gavlvegg på ca. 6,0 kvm. bruttoareal og ca. 5,0 kvm. bruksareal. det er lav dør inn fra bod til krypkjellerdel i tilbygd del av bolig. Ny eier må påregne å skifte ut en del vinduer. Boligen bærer ellers preg av mindre vedlikehold utvendig og ny eier må påregne utvendig oppgrderin

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

	Innvendig Gulver i bolig: Flis i bad og vindfang, laminatgulv i en stue, tregulv i spisestue, belegg i Vegger i bolig: Panel, baderomsplater i noe av badet, belegg i bod og rom som ikke er målbart for areal, malt og umalte gulvbord. Himlinger i bolig: Synlige åser i skåtak i stue med panel og panel i himling ellers. Badet/vaskerom har installert dusjkabinett, wc, baderomsinnredning og vaskemaskin i romdel innenfor badet. El. vifte i vegg. Dusjkabinettet er skadet og i dårlig forfatning. Innvendige dører er av furu antatt fra når tilbygd del ble gjort. Eldre dører i 2. etg. Kjøkken med over og underskap ser helt ut med grei standard. Vedfyring fra vedovn i stue. Tretrapp mellom etasjer er kun ca. 0,6 meter bred og holder ikke for dagens krav til bredde på trapp mellom etasjer. Ny eier må påregne å pusse opp boligen innvendig.
--	--

Kommentar

Standard:	Noe nyere og eldre standard. Boligen bærer preg av å være mindre vedlikeholdt, utvendig og innvendig.
------------------	---

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	136	123	123		Vindfang, kjøkken, stue, spisestue, bad/wc/vaskerom Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940).
2. etasje	27	7	6	1	Soverom, soverom 2, trappegang, bod. Oppholdsrom i 2. etg. er ikke medtatt da rommet mangler høyde under himling til å medtas i arealberegningen. Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Høyde under himling i 2. etg. er litt over 1,90 meter. Mye av 2. etg. er ikke målbar for areal etter måleregler for areal pga. mangel på høyde under himling.
Sum bygning	163	130	129	1	

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

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, kjøkken, stue, spisestue, bad/wc/vaskerom	
2. etasje	Soverom, soverom 2, trappegang	Bod

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 177	
	Forsikring:	12 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		22 677

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.

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

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	4 100 000
Utleiebolig	2 630 000
Sum normale byggekostnader:	6 730 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	4 340 000
Teknisk verdi bygninger:	2 390 000

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: 200 000

6. Underskrift

22.09.2014



.....
Halvard Røv
Takstmann











