



NITO Takst

– tryggere bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:

Hiet AS

Bjørn Haugland

Smeitkollen, 3855 TREUNGEN

Tlf: 90 99 21 12

E-post: bhaugla4@online.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	Storvegen 290 C, 3880 DALEN
Matrikelnr.	Gnr. 120 Bnr. 4 Fnr. 2
Kommune	TOKKE
Hjemmelshaver(e)	Arne Vistad Vågslid til grunn og Tom Eigil Eidissen til feste
Dato for befaring	29.04.2014
Bruksareal:	165 m²
Bruksareal primærdeel (P-ROM):	125 m²
Tomteareal:	1 635 m²
Normal markedsverdi:	kr 120 000
Anbefalt låneverdi:	kr 100 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Storvegen 290 C		Gnr. 120	Bnr. 4	Feste.nr. 2	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 3880	Poststed DALEN	Kommune TOKKE		Område/bydel Hyttebyen		
Rekvirent Adv Helge Aarnes						
Hjemmelshaver(e) Arne Vistad Vågslid til grunn og Tom Eigil Eidissen til feste						
Tilstede/opplysninger gitt av Bjørn Haugland					Besiktigelsesdato 29.04.2014	

Premisser - Generelle opplysninger

Verditaksten gjelder boligeiendom.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående takstmann som er uavhengig i forhold til andre aktører i eiendomsbransjen.

Vurderinga bygger på visuell besiktigelse, oppmåling på stedet, opplysninger gitt under taksten og det som var synlig. Alt av utstyr og innredning var fjernet bortsett fra varmtvannsbereder i kjeller og utstyr på bad (vegghengt klosett, dusjnisevegger og vask med underskap). Etter vannlekkasje var det mye mugg og sopp på bygningskonstruksjonene. Matrester gjorde at det var stank og meget ille lukt, særlig i 1. etasje.

Det var bar mark under befarings.

Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Taksten er holdt etter gjeldende instruks og etiske retningslinjer.

Sammendrag

Objektet er en plassbygd bolig fra ca 1950 i to etasjer med noe kjellerrom. Takhøgde i kjeller er fra 175 til 185 cm. Denne regnes derfor ikke med i etasjetallet. Det er et frittliggende uthus med garasje på tomta. Bygningene har hatt lite vedlikehold uten oppgraderinger og har stått ubebodd det siste året. Det har vært en vannlekkasje i bygget over lengre tid. Bygget er ikke rensket eller utbedret etter vannskaden. Bygget framstår derfor som i meget dårlig stand. Alt av vannforsyning, avløp og strøm er koplet fra. Uthuset bærer også preg av lite tilsyn og vedlikehold. Deler av taket er åpent. Objektet er knapt beboelig slik det framstår i dag. Det er verdien av denne "resten" som blir vurdert i denne taksten. Det er ingen verdi i uthuset, kun at det kan føres opp et tilsvarende bygg.

Tomta ligger sentralt i et lite byggefelt på festegrund i den nordlige delen av Dalen sentrum.

Tomta grenser inntil en liten bekk og til andre private boligtomter. Felles, privat tilkomstveg sammen med andre boligtomter i feltet. Tomta er forholdsvis flat med noe fall mot sørvest.

Eiendommen har tilgang på kommunalt vann- og avløpsnett og er koplet til dette. Men alt er nå avstengt.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Tomta ligger på Vistad nord i Dalen sentrum med grei veg til grunnskole, forretninger offentlige kontor, bank, videregående skole og andre fasiliteter. Dalen er kommunesenteret i Tokke kommune. Ved fylkesvegen er det bussforbindelse til Åmot, som igjen har forbindelse til Oslo og Vestlandet flere ganger i døgnet.

Takstobjektet ligger i et mindre etablert boligfeltet som har lokalbenevnelsen "hyttebyen". Området er bygd ut med eldre boliger.

Tomta grenser inntil andre boligtomter og til en liten bekk.

Området ligger skjermat uten støy fra trafikk. Arealet inne på tomta er barnevennlig.

Generelt er det lite sol på Dalen om vinteren. Dalen er omkransa av høye fjell mot nord og sør.

Reguleringsmessige forhold

Tomta ligger i område som er regulert til boligbygging i reguleringsplan for Dalen og Vistad.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²)

1 635

Type tomt

Festet

Festetidens utløpsår

2048

Årlig festeavgift

Ca 900

Bortfesters navn

Arne Vistad Vågslid

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Festetid 99 år.

Årlig avgift var 60 kr i 1949. Avgift i dag ca 900 kr.

Leien kan reguleres.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomta er flat bortsett fra noe fall mot bekken i sørvest. Terrenget rundt boligen er flatt. Tomta grenser til andre tomter på de andre sidene. Mot sørøst går det privat veg til ei bakenforliggende tomt. Avgrensing mot naboer med noe gjerder. Tomta er opparbeidet med plen, grusa veg og parkeringsplass.

Tomta er koplet til kommunalt vann- og kloakknnett. Vann og avløp er avstengt etter vannlekkasje. Det er avkjørsel via privat, felles veg. Biloppstillingsplasser på tomta. Garasje/uthus ute ved bekken er kondemnabelt.

Terrengforhold

Hele tomta er flat. Boligen er plassert greitt på tomta, slik at det godt med uteareal, særlig mot nordvest. Det er noe høydeforskjell mellom inngangsparti og terrenget rundt, fem opptrinn.

Tomta er noe trang mot nabo i sørøst, uthus i tomtegrense og inngang til nabohus tett inntil.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	Ca 1950	
B	Uthus		
Likningsverdi (år)		Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
		2001	300000
Forsikringsselskap		Polisenummer	Type forsikring



Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygget er fundamentert på fast grunn med betongfundament.

Grunnmur av betongvegger med sparestein. Kjeller i ca 2/3 av huset. Under tilbygget er det ikke kjeller. Det var ikke tilgjengelig rom under tilbygget.

Golv i kjeller av betong. Vegger av betong med forskalingsbord. Tak med stubbeloft, noe panel.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bjelkelag på grunnmursnivå. Ukjent hva isolasjon består av, kan være sagmugg/mineralullmatter. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Yttervegger av 4" bindingsverk kledd utvendig med stående trekledning av type lektepanel. Utvendig kledning er dårlig og lappet. En antar at det er lite isolasjon i vegger.

Dører og vinduer

Enkel ytterdør med speiler og glass.

Innerdører er enkle, glatte lettdører av tre.

Vindu er trevindu med isolerglass. I kjeller er det enkle glass. Noen er knust.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak som sannsynligvis er bygd opp med sperrer på yttervegger og bæreputer. Tak tekt med bølgeblikkplater. Et tilbygg i en etasje har lite takfall og tekt med plater. Noe av taket har nye ståltakrenner, andre deler av taket mangler renner. Loftet var ikke tilgjengelig.

Piper, ildsteder og oppvarming

Ei pipe i huset av teglstein, også over tak. Vedovn i stue og soverom.

Boligen har vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er ukjent om pipa kan nyttes/er godkjent.

Bad og vaskerom

Et kombinert bad/do i 1. etasje som er innredet i seinere tid. Belegg på golv, fliser på vegg og plater i tak. Innredet med vegghengt do, dusjnise, vask med skap og opplegg for vaskemaskin. Bad er romslig og bygd for bevegelsehemma.

Kjøkken

All kjøkkeninnredning er gammel og ikke funksjonsdyktig.

Innvendige overflater

I kjeller er det betonggolv, betongvegger og stubbeloft i det meste av kjelleren. Evt. rom under tilbygg var ikke tilgjengelig.

I 1. etasje er det laminatgolv i stuer og belegg på golv i andre rom. Golvbelegg er ødelagt av fuktighet. På vegger er det mest malt panel, bad har fliser. I tak er det malte plater og noe malte, glatte tak.

2. etasje har golv med belegg og et rom med laminat. Vegger har malt panel i et soverom og malte plater og panel i andre rom (bod ubehandla panel). I tak er det malte plater og panel.

Innvendige kledningene er angrepet av sopp og mugg, og alle kledninger bør fjernes og eventuelt skiftes. Særlig i 1. etasje er dette ille.

Elektrisk anlegg

Det er luftstrek inn til bygningen. Eltavle i gang i 2. etasje. Tavla er forholdsvis ny med automatsikringer. Strømmen var koplet fra på befaringsdagen.

VVS-installasjoner

Innlagt vann og avløp fra kommunalt nett. Anlegget er koplet fra, slik at huset i dag er uten vann og avløp.

Varmtvannsbereder i kjeller. En regner med at mesteparten av røropplegget for vann og avløp må oppgraderes etter frost og lekkasjer. Det var ikke ledningsnett til 2. etasje.

Ikke noe ventilasjonsanlegg.



Annet

Utvendig er det et svømmebasseng med delvis platting rundt. Basseng og platting er i dårlig forfatning. Platting er samtidig terrasse med utgang fra stue. Areal ca 27 m². I tillegg platting med takoverbygg ved inngang, areal ca 11 m².

Det er en del skrot på tomta, i tillegg finnes mye lagra ting i uthuset.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Boligen er slitt utvendig og mangler vedlikehold. I tillegg er all innvendig kledning ubrukelig og må skiftes. Det ser ut som om mye av bærekonstruksjonene er redusert. Golvbjelker har mistet sin bæreevne, slik at alt bjelkelag over kjeller må skiftes. Totalt ser det ut som om alt treverk må erstattes med nytt. Kjellermur er mest sannsynlig det eneste på boligen som kan nyttes.

Tilkomst til kjeller er via lem i golv og stige. Oppsatt trestige var defekt. Kjeller skal ha fast montert trapp eller stige for å bli godkjent som bruksareal. Arealet er likevel tatt med da det er enkelt å montere stige.

Generelt om andre bygg

Bygg B:

Uthus med garasje er bygd i det sørøstre hjørnet mot bekken og ei nabotomt. Bygget er kondemnabelt, men står på trepeler og steinpilarer, har noe tre- og grusgolv, enkelt bindingsverk med låvepanel, tak av enkelt treverk med plater. Taket er delvis i oppløsning. Bygget er i dårlig forfatning og bør fjernes.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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 horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: Bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	94	88	87	1
2	47	43	38	5
Sum bygning	141	131	125	6

Bygg A: Bolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	Gang med trapp, kjøkken, to stuer, bad	Matbod
2	Gang med trapp, tre soverom	Bod



Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
36	0	34	0	34
Sum bygning	0	34	0	34

Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
36		Garasjerom, lager

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	141	165	125	40

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er beregnet etter NS 3940:2007 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.

2. etasje har tre soverom og gang i tillegg til kott.

Kjeller har for låg takhøgde til å få bruksareal. Kjeller har et innvendig areal på 35 m².

Kommentarer til planløsningen

Boligen er et enkelt hus fra 1950-tallet med et tilbygg. Den har to etasjer med noe kjeller med låg takhøgde. Boligen har enkel og grei rominndeling med soverom i 2. etasje. Tilkomsten til boligen krever fem opptrinn. Tilkomst til kjeller er via utvendig kjellerlem og smal, bratt innvendig trapp.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Ingen

Konsesjon:

Ved overdragelse som boligtomt er eiendommen konsesjonsfri.

Forkjøpsrett:

Ingen

Heftelser:

Festekontrakt med dens bestemmelser.

Økonomiske heftelser og utleggsforretninger.

Servitutter:

Ingen

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Boligen har stått tom og uten tilsyn i over ett år. Siste bruker har vært "hard" med boligen, og den har hatt et enormt forfall.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Normalt er det utgifter til vann, kloakk, renovasjon og feiing. Men når boligen er i så dårlig stand, kan den ikke brukes, og dermed så har den ingen slike tjenester.



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 100 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	98 %	kr 2 058 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 42 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 70 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	100 %	kr 70 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 0
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 42 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 100 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 142 000

Markedsanalyse

Det er en viss etterspørsel etter brukte boliger i og i nærheten av sentrum. Det finnes tilbud om boligtomter i opparbeidede felt, men prisen for å bygge nytt er så høy at det er rimeligere å kjøpe brukt og pusse opp etter hvert som en har økonomi til det.

Takstobjektet er gammet og uten vedlikehold, i tillegg er det store skader på det bygningsmessige både inne og ute. Etter innvendig vannlekkasje har huset stått uten tilsyn, og det har satt seg mugg og sopp i alle overflater, særlig i 1. etasje. Alt golvbelegg i 1. etasje må skiftes.

Slik objektet framstår på befaringdagen, vil en regne med at eiendommen får en verdi ved salg som ligger rundt teknisk verdi med noe fratrukk for sanering av bygninger.

Ved verdifastsettelsen regner en eiendommen som boligtomt. Annen bruk må godkjennes av kommunen og er ikke vurdert i denne forbindelse.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 120 000

Anbefalt låneverdi: kr 100 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

3855 Treungen, 05. mai 2014

Bjørn Haugland



Dokumentkontroll

Fremlagt:

Kartskisse, grunnboksinformasjon.

Vedlagt:











