

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 15 Bnr. 23**
Kommune: **822 SAUHERAD**
Adresse: **Enebolig med kjeller, Nedre Svevalivegen 24 3820 NORDAGUTU**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 1 075 000

LÅNEVERDI:

Kr 970 000

**Enebolig med kjeller
Uthus**

Bruksareal
(BRA):

139,0 m²

AREAL, P-ROM:

88,0 m²

Dato befaring:

14.01.2015

Rapportdato:

19.01.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Idland & Lofthus Taksering AS

Kjærlighetsstien 23

3681 Notodden

35 01 21 21

Org.nr: 871 055 912

Sertifisert takstmann

Terje Nordbø



**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 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. 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 stikktakinger 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/rekvirenten 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 3940:2012 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 – 2014'. 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:

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.

Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour, eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Ved salg anbefales Boligsalgsrapport for vurdering av bygningens tekniske tilstand

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTANDS-/BOLIGSALGS RAPPORT.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 075 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	970 000

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:

BELIGGENHET:

Enebolig beliggende på en eiet tomt sentralt på Nordagutu, Sauherad Kommune.

Eiendommen har gode solforhold, og nærområdet er i hovedsak småhusbebyggelse. Rolig og barnevennlig strøk i etablert boligfelt. Tur og rekreasjonsmuligheter i området. Kort veg til offentlig kommunikasjon, idrett, barnehage og dagligvarebutikk.

Nærhet til jernbanelinje.

TOMTEN:

Eiendomstomt på ca 1 085m²

Eiendommen er etablert på skrånende tomteareal med avkjøring fra offentlig vei til biloppstillingsplass.

Opparbeidet uteområde med plen og enkel beplantning. Nærhet til jernbanelinje.

BEBYGGELSEN:

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner i 1947

Tilbygg fra 1988

Uthus fra 1947

STANDARD/PÅKOSTNINGER:

Fornytt innvendig ledningsnett på elektrisk anlegg.

Tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett i 2004.

Utvendig overflatebehandlet kledning i 2012.

Taktekket og undertak med tilhørende beslag og renner fornyet i 2004. Vindskibord fornyet i 2012.

Oppgraderte overflater i 2. eta. Kjøkkeninnredning fra 2004. Dusjkabinett fra 2005.

Opplegg for framtidig varmepumpe og omplassering av sikringskap i kjellernedgang.

Isolerglassvinduer fra 1990. Brannstige

Generelt en nøktern standard med enkelte oppgraderinger.

ANDRE FORHOLD:

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Selger har bebodd eiendommen siden 2005, delvis utleie.

Informasjon er hovedsakelig gitt muntlig av nåværende eier.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Vegar Eggan Tlf.: 40045911

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.01.2015
- Vegar Eggan gav opplysninger på stedet Tlf.: 40045911
- Terje Nordbø Tlf.: 91718585

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tidligere takst EDR	Dato 04.08.2004 Dato 13.01.2015 Elektronisk utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Dato 14.01.2015

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 15 Bnr. 23
Hjemmelshaver:	Vegar Eggan
Tomt:	Eiet tomt. Gnr 15/Bnr 23, areal ca 1 085,4m ² . Tomtearealet er hentet fra eiendomsdatabase EDR og er ikke nøyaktig oppmålt.
Konsesjonsplikt:	Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtakelse av denne eiendommen.
Adkomst:	Fra offentlig vei.
Vann:	Tilknyttet kommunalt nett.
Avløp:	Tilknyttet kommunalt nett.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål.
Kommuneplan:	Ikke innhentet.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets Bank og Forsikring.

Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Foreligger ikke.
Skattetakst: Foreligger ikke.

4. Bygninger på eiendommen

Enebolig med kjeller

Bygningsdata

Byggeår:	1947. Opplyst av eier/tidligere takst
Anvendelse:	Eget bruk/utleie Brutto grunnflate, hvd eta, ca 64m ² Kjeller, 1+2 etasjer
Tilbygd:	1988 iflg tidligere takst

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Enebolig med kjeller	<p>Utvendig</p> <p>Bygningen er fundamentert til sandholdige grunnmasser. Betongstøpte kjellervegger med ifyllt sparestein. Innsatte vinduer og egen utgang. Kjellerdekke av betong. Drenering av eldre dato.</p> <p>Vegger av bindingsverkkonstruksjon, antatt uisolert med påmontert flere lag papp med utvendig stående lektekledning i malt utførelse.</p> <p>Hovedtyngden av vinduer med 2-lag isolerglass fra 1990. Enkelte eldre vinduer med doble glass. Fabrikkfremstilt isolert balkongdør med utgang til søylefundamentert veranda i impregneret virke med profilert rekkverk.</p> <p>Overbygd inngangsparti, inngangsdør av eldre type med glassfelt.</p> <p>Fritt opplagt sperrekonstruksjon med opplett i saltaksform, sagflis og spon isolert himling. Tilbygget inngangsdør med pulttak, antatt isolert etter datidens normer. Undertak opplettet med papp, sløyfer og lekter for dobbelkrummet betongtakstein. Malte vindskibord og dekkbord. Metalltakrenner med nedløp til terreng/drensrør. Teglsteinspipe og luftelyre for avtrekk våtrom. Stigetrinn for feiing. Vegg/takbeslag mot opplett.</p> <p>Innvendig</p> <p>Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt sagflis isolert. Innvendig gulvoverflater av banebelegg og furugulv. Vegger og takhimlinger kledd med malt trepanel/takessplater/huntonittplater.</p> <p>Heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heldekkende benkplate. Oppdelte seksjonsløsninger og tilhørende utstyr. Ventilatoravtrekk.</p> <p>Våtrom: banebelegg med varmekabler, respatexplater på vegger. Tilhørende sanitært utstyr. Avtrekk over tak.</p> <p>Kommunalt vann og avløpssystem. Stoppekran montert i kjeller. V.v.bererder. Oppvarming basert på biobrensel og elektrisitet. Naturlig ventilasjon.</p> <p>Sikringskap med porselensikringer montert i 2etg/ trappegang.</p> <p>Teglsteinspipe tilknyttet ildsted i stue med feieluke i kjeller.</p> <p>Innvendig heltre trespeilsdører i malt utførelse. 180 graders svingtrapper mellom etasjer i heltre utførelse med håndrekke.</p> <p>Innlagt Altibox fiberkabel.</p>
-----------------------------	--

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	54	44		44	2 stk Lagerrom, vaskekjeller, trappegang Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
1. etasje	64	58	55	3	Gang, bad, kjeller nedgang., kjøkken, spisestue, stue Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
2. etasje	39	37	33	4	Gang, garderobe, 2 stk soverom Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
Sum bygning	157	139	88	51	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		2 stk lagerrom, vaskekjeller, trappegang
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue	Kjeller nedgang.
2. etasje	Gang, 2 stk soverom	Bod

Uthus

Bygningsdata

Byggeår:	1947.
Anvendelse:	Brutto grunnflate ca 28m ²

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Uthus	Utvendig Bygningen er fundamentert til sandholdige grunnmasser med ringmur av stablestein/jernbanesviller. Vegger av bindingsverk, utvendig påmontert stående lektekledning i malt utførelse. Fritt opplagt sperrekonstruksjon i saltaksform, påmontert taktro og lekter som opplegg for teglstein. Malte vindskbord og dekkbord. Luftelyre. Sinktakrenne med nedløp. Sidehengslet inngangsdører. Vinduer med enkle glass. Innvendig Innvendig innredet for lagring og vedskjul.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	28				
Sum bygning	28				

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

5. Beregninger

Årlige kostnader

Kommentar:	Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.
-------------------	--

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 skjønsmessig 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):

Enebolig med kjeller	2 300 000
Uthus	140 000
Sum normale byggekostnader:	2 440 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	675 000
Teknisk verdi bygninger:	1 765 000

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:	300 000
---------------------------	----------------

6. Underskrift

19.01.2015

Takstmann Terje Nordbø
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S
(sign)