

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 44 Bnr. 5
Kommune: 831 FYRESDAL
Adresse: Heimly, 3870 FYRESDAL



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 825 000

LÅNEVERDI:

Kr 750 000

Bolighuset
Garasje
M.fl.

Bruksareal (BRA):	AREAL, P-ROM:
90,0 m ²	90,0 m ²
24,0 m ²	

Dato befaring: 26.08.2013
Rapportdato: 05.09.2013

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF
Tømrermester Øystein Røsvik
3750 Drangedal
Tlf. 35 99 66 65, mob. 95 17 66 15, fax 35 99 66 71
Org.nr. 954511693

Sertifisert takstmann
Øystein Røsvik



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



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/duşjabinett, 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 3940:2007 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.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	825 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	750 000

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:

Eiendommen har god adkomst, og tomt og bygningsmasse fremstår som velstelt og pent. Det er pusset opp overflatemessig i senere år. Boligmarkedet i nærområdet og områder en anser som relevante å sammenlikne denne eiendommen med er med på å danne grunnlaget for verdisettingen.



Adkomst til eiendommen er meget god fra hovedveien. Det er solrikt og med normalt god utsikt i landlige omgivelser. Tomta er opparbeidet med fine plener og med prydevekster.

Det er oppført et bolighus fra 1943 med påbygg/tilbygg fra 1979/80 på eiendommen, samt et vedskjul og garasje av eldre dato.

Boligen fremstår som pen og velholdt, med relativt enkel standard sett i forhold til dagens boligstandard.

Spesielle forhold som påvirker takstutarbeidelsen utover det som har fremkommet i denne rapporten har en ikke notert seg.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Liz- Helen Løchen
---------------	-------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 26.08.2013	- Øystein Røsvik Takstmann Tlf.: 35996665/95176615 - Magnus Stenbrenden Tlf.: 98431030
------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart Forsikringsavtale	Kopi av kartutsnitt er vedlagt rapporten. Forsikringsavtalen ble fremlagt og kontrollert ved besiktigelsen.
Andre dok./kilder:	Statens Kartverk	Hjemmelsforhold og heftelser er kontrollert pr. tif. med tinglysingen.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 44 Bnr. 5
Hjemmelshaver:	Liz- Helen Løchen 50% Magnus Stenbrenden 50%
Tomt:	Eiet tomt. Areal 865 m ²
Konsesjonsplikt:	Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.
Adkomst:	Eiendommen grenser til off. vei.
Vann:	Vann er fra egen brønn.
Avløp:	Avløp er via septikanlegg med spredegrøfter.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Kr 1 927 Årlige avgifter ble oppgitt av medeier som var til stede.
Kjøpesum:	Kr 680 000 År/dato: 14.06.2011

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	If. Avtalenummer: 5736633
Forsikringstype:	Fullverdi
Premiebeløp:	Kr 7 900
Kommentar:	Forsikringsbevis ble fremvist ved befaringen.



4. Bygninger på eiendommen

Bolighuset

Bygningsdata

Byggeår:	1943. Oppgitt av eier ved befaringen
Tilbygd:	1979/80

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Bolighuset	<p>Utvendig</p> <p>Bygningen er oppført på morenegrunn, på en grunnmur av betong og stein. Konstruksjonen er antatt å være i bindingsverk, og utvendig panel er med vestlandskledning. Vinduer er med to lags og kobla glass av eldre dato, fra slutten av 1970 tallet og da tilbygget ble oppført. Det er plassbygd takkonstruksjon med halvvalm som er tekt med bølgeblikkplater.</p> <p>Ca halve loftsetasjen er etterisolert med mineralull, tilbygget antas å være isolert med mineralull, mens det i vegg og etasjeskillere er usikkert hva som er benyttet som isolasjon.</p> <p>Innvendig</p> <p>Innvendig er det laminatgulv fra 2012 i trapperom, kjøkken og stue. Vindfang og bad har belegg.</p> <p>Veggflater har våtromstapet på badet, malte plater forøvrig. Himlinger har mdf fabrikkmalt panel i stua, malt faspanel i kjøkkenet og malte plater på det øvrige. I 2 etg. er det trehvite gulvbord i trapperom, malte gulvbord forøvrig. Veggflater har malt tapet på et soverom, malte plater på resterende. Himlinger har malte plater i trapperom og Takess i soverom..</p> <p>Badet er av eldre dato (79-80) og oppfyller ikke dagens krav til tetthet. Varmtvannbereder har samme alder og må anses som moden for fornyelse. Rørøppegget ble det opplyst om at skal gjennomgås av rørlegger, da det ble registrert drypping ved berederen. Det er åpent anlegg, dels med plastrør.</p> <p>El. anlegg har 3 kurser pluss inntakssikringer, og må betraktes som noe underdimensjonert.</p> <p>Kjøkkenet er av eldre dato, har enkel standard, men er pussa opp og overflatebehandlet/malt. Det er flislagt over benk.</p> <p>Det er et kott ved vindfang, samt kott langs knevegger i 2 etg.</p> <p>Boligen fremstår som pen og velholdt, men med enkel standard.</p>
-------------------	---

Kommentar

Standard:	Enkel
Vedlikehold:	Godt



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

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	69	61	61		Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad/wc
2. etasje	53	29	29		Trapperom, soverom, soverom 2
Sum bygning	122	90	90		

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad/wc	
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2	

Garasje

Bygningsdata

Byggeår:	1950. Byggeår er kun anslått
----------	------------------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Garasje	<p>Utvendig Bygningen er fundamentert på pilarer, det er isolert bindingsverkskonstruksjon som er kledd med lektepanel, og det er pulttakskonstruksjon som er tekt med A-profilerte metallplater.</p> <p>Innvendig Det er sandgulv, isolert bindingsverk og himlingskonstruksjon.</p> <p>Bygningen er svært enkel og oversiktlig.</p>

Kommentar

Standard:	Meget enkel
Vedlikehold:	Godt i forhold til alder

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	26	24		24	Garasje, lagerrom.
Sum bygning	26	24		24	

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje, lagerrom.



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

Vedskjul/hobbyrom.

Bygningsdata

Byggeår:	1965. Byggeår er kun anslått
----------	------------------------------

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Vedskjul/hobbyrom.	<p>Utvendig Bygningen er fundamentert på pilarer og mur, konstruksjonen er delvis isolert, og utvendig kledning er med tømmermannspanel. Det er saltakskonstruksjon som er tekt med bølgeblikkplater.</p> <p>Innvendig Det er tregulv, veggflater er delvis isolert og har plater og panel.</p> <p>Bygningens tilstand anses som god, med enkel standard.</p>

Kommentar

Standard:	Enkel
Vedlikehold:	Normalt god i forhold til alder

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	26	25		25	Hobbyrom
Sum bygning	26	25		25	

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

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Hobbyrom



5. Beregninger

Arlige kostnader

Arlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	1 927	
	Forsikring:	7 900	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		19 827

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.

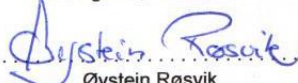
Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Bolighuset	1 630 000
Garasje	70 000
Vedskjul/hobbyrom.	80 000
Sum normale byggekostnader:	1 780 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	750 000
Teknisk verdi bygninger:	1 030 000

6. Underskrift

Drangedal, 05.09.2013



Øystein Røsvik
Tømrermester/takstmann MNTF.

Matrikkel: Gnr. 44 Bnr. 5
Kommune: FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Heimly, 3870 FYRES DAL

Tømremester Øystein Røsvik
3750 Drangedal
Tlf. 35 99 66 65, mob. 95 17 66 15, fax 35 99 66
Org.nr: 954511693



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



Oppkjørsel med garasje og hobbyrom.



Boligen med plenområdet



**Se eiendom**
 Eiendomsinformasjon
 0831-44/5 Heimly
Eiendomsinformasjon (1)

Type	Grunneiendom	Areal/Oppgitt areal	864,7
Kommune	0831 Fyresdal	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant
Gårdsnr	44	Grunnforensing	Nei
Bruksnr	5	Tinglyst	Ja
Festenr		Seksjonert	Nei
Seksjonsnr		Har festegrunner	Nei
Bruksnavn	Heimly	Punktfeste	Nei
Koordinater	447902.95 6566543.08 (32632)		
Kulturminne	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Kirkesogn	Valgkrets	Bruksenheter med adresse
44/5	3870 Fyresdal		Hegglandsgrend	Fyresdal	Fyresdal	

Bygninger (2)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Kulturminne	Næringsgruppe	Bygningsendring
166306922	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei		
166306930	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Teiger (1)

Type	Koordinater	Teigareal	Merknad
Eiendomsteig	8.08697292 59.23469929 (4326)	864,7	Hjelpelinje vegkant

