

Bilag b.

Verdi- og lånetakst

over

FJELLGARD " Kjedaasen "

Kjeåsen

5783 EIDFJORD

Gnr. 29 Bnr. 1

EIDFJORD KOMMUNE



Utført av:

Geir Sletto

Bygn.tekn./Tømmern. MNTF

Gunnar Skredderberget

Ing./Tømmern. MNTF

Verdi- og lånetakst over

FJELLGARD " Kjedaasen "

Kjeåsen

5783 EIDFJORD

Gnr. 29 Bnr. 1

EIDFJORD KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

TAKSTFORRETNING AV FJELLGARDEN KJEÅSEN.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

OPPLYSNINGER RUNDT EIENDOMMEN OG JAKT/FISKE RETTIGHETER ER OPPGITT AV REKVIRENTEN OG REKVIRENTENS SØSKEN SAMT FRA EIDFJORD KOMMUNE, TAKST ER FORUTSATT AT OPPGITTE OPPLYSNINGER ER KORREKTE DA DET IKKE ER FREMLAGT NOE DOKUMENTER VEDRØRENDE DETTE.

TAKST ER FORUTSATT AT GRUNNEIENDOMMENS TOMT KAN BEBYGGES MED HYTTE PÅ INNTIL 45 M2 BYA.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen er beliggende ca. 12 km nord for Eidfjord sentrum.

Grei adkomstvei sommertid, ca. 2 min gange fra p-plass.

Trafikk opp hver time og trafikk ned hver halv time.

Eiendommen er beliggende ca. 530 meter over Simafjorden.

Eiendommen har en god beliggenhet med vakker utsikt.

Grunneiendommen på ca. 81 900 m² består hovedsakelig av uproduktiv skog, noe innmarksbeite og overflatedyrka jord.

Jordsameie som eies sammen med gnr. 29 bnr. 2 er på ca. 25 609 778 m² og inneholder jaktterreng for reinsdyr og småvilt samt fiskevann.

Iflg. Eidfjord kommune er det ikke registrert noe vald for hjortejakt eller elgjakt i sameige.

Gnr. 29 og bnr. 1 og gnr. 29 og bnr. 2 eier hver seg 50 % av dette jordsameie på ca. 25 609 778 m².

Grunneiendommens tomt på ca. 81 900 m² verdsettes til kr 700 000.

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjeåsen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

50 % av jordsameie som blir 12 804 889 m2 verdsettes til kr 3 850 000.
 Totalsummen kommer frem under tomteverdien i verdiberegningen.

Bebyggelsen består av frittliggende våningshus som benyttes som fritidsbygg.

Vedr. slitasje, elde og utidsmessighet beskrives ikke dette i detalj, dette er det imidlertid tatt hensyn til ved fradrag i byggekostnader og fastsettelse av takst.

Bygningen er oppført ca. år 1900, ny ytterkledning på deler av bygning år ca. år 1995.

Bygningen bærer preg av lite vedlikhold, det må påregnes en diverse påkostninger på bygning.

DET ER IKKE FREMLAGT NOE DOKUMENTER RUNDT EIENDOMMEN ELLER SAMEIGE
 BORTSETT FRA AREALER, KUN MUNTlige OPPLYSNINGER.

Revisjon

Revidert 16.09.2014.

Markeds- og låneverdi

Takst er utført etter beste skjønn. Evt.heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst.

Ut ifra standard og beliggenhet er takst som følger:

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	4 450 000

16.09.2014

Geir Sletto

Geir Sletto
 Bygn.tekn./Tømmern. MNTF

G.S.

Gunnar Skredderberget
 Ing./Tømmern. MNTF

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

Rekvirent

Rekvirert av: Kari Gatevold Tlf.: 97159999

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.06.2014

- Kari Gatevold Rekvirent Tlf.: 97159999
- Viggo Iver Gatevold Rekvirentens bror Tlf.: 91137681
- Inger Johanson Rekvirentens søster Tlf.: 97890148
- Christian Haatuft Eiendomsmegler MNEF Tlf.: 99721192
- Geir Sletto Takstmann MNTF Tlf.: 41238315

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte	Dagbokført 11.02.1991 Iflg. Eiendomsdata.
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Dato 12.06.2014
	Infobank	Dato 20.05.2014 Eiendomsdata.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 29 Bnr. 1
Hjemmelshaver:	1/2 part Sigfrid Gatevold 1/2 part Alvhild Maria Gustafson
Tomt:	Eiet tomt. Areal 25 691 653 m ² Ca. total tomtestørrelse for hele eiendommen inkl. sameige med gnr. 29 bnr. 2.
Konsesjonsplikt:	Ja.
Adkomst:	Kommunal vei.
Vann:	Privat fra brønn, utvendig felles vannkran med nabo.
Avløp:	Ingen.
Regulering:	Ja, til LNF-område.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 1 500 Anslått offentlige avgifter.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Ikke oppgitt. Avtalenummer: Ikke oppgitt.
Forsikringstype:	Ikke oppgitt.
Premiebeløp:	Kr 2 500
Kommentar:	Anslått premiebeløp.

Bygninger på eiendommen**VÅNINGSHUS**

Byggeår:	1900. Ca. byggeår iflg. rekvirent.
Anvendelse:	Anvendes som fritidsbolig.

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

AREALER og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil 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 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.

MARKEDSFØRING

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

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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 måleregler.

VÅNINGSHUS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	113	88		88	4 kjellerrom, kjellerganger. Kjeller er en råkjeller med variabel romhøyde, noe under 190 cm. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
1. etasje	115	110	35	75	Stue/spisestue, kjøkken med spise plass, trappeløp, entrè/gang, bod, lagerrom. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
2. etasje	28	26	26		2 soverom, mellomgang med trappeløp. Gulvareal: 38 m ² . Deler av 2. etg. har ikke målbart areal p.g.a. romhøyde. Ikke målbart areal er med i totalvurderingen av eiendommen. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
Sum bygning	256	224	61	163	

VÅNINGSHUS - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		4 kjellerrom, kjellerganger
1. etasje	Stue/spisestue, kjøkken med spise plass, trappeløp, entrè/gang	Bod, lagerrom
2. etasje	2 soverom, mellomgang med trappeløp	

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Hallingdal Takstkontor AS Org.nr. 911 630 877	Vår ref: Geir Sletto	Oppdr.nr: 3103	Bef.dato: 12.06.2014	Injilaler: G.S.	Side: 5 av 8
---	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------	-----------------

Elendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjedaaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

VÅNINGSHUS

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
VÅNINGSHUS	<p>200 Bygning, generelt Bygning har noe skjevheter samt råteskader på kledning flere steder og på deler av takkonstruksjonen. Bygning har generelt behov for påkostninger. Minimal besiktigelse av lagerrom 1. etg. og ene kjellerrom p.g.a. mye innbo/løsøre.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Grunnmur er steinmur.</p> <p>221 Gulv på grunn Jordgulv i kjeller.</p> <p>224 Frittstående dekker Bjelkelag av trematerialer.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger er utført i laftet tømmer og reisverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning, uisolert. <i>Påkostninger:</i> Ny ytterkledning på deler av bygning ca. år 1995. <i>Vedlikehold ol:</i> Råteskader i nedkant ytterkledning flere steder.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltak i tre, sperretak, uisolert. <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert råteskader på deler av takkonstruksjon i lagerrom.</p> <p>232 Taktekning og membraner Tak er tekket med bølgeblikkplater.</p> <p>233 Vinduer Vinduer i trematerialer med enkle glass og faste sprosser.</p> <p>235 Ytterdører og porter Ytterdør i trematerialer.</p> <p>244 Innvendige dører Innvendige speildører i heltre.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Trepanel i oppholdsrom.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Tregulv hvorav noe med malt overflate.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Laftet tømmer, noe trepanel, uisolert reisverk.</p>

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

	<p>261 Trapper og ramper Utvendig steintrapp ved inngang. Innvendig trapp i trematerialer.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Stålpiper. Vedovn.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Innredning i heltre profil. Kjøkkenbenk med skapseksjoner og skuffeseksjon. Skapseksjon og skuffeseksjon. Benkeplater i heltre. Overskap, fronter med glassfelt og faste sprosser.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Utvendig vannkran fra elvestadledning fra brønn, felles.</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Ingen.</p> <p>400 Elkraft, generelt Målernr.: 56926712. El. skap med automatsikringer.</p> <p>442 Belysningsutstyr Noe fast belysning.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	1 500	
	Forsikring:	2 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 000	
	Sum kostnader Kr:		13 000
	Samtlige årlige utgifter er antatte.		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
VÅNINGSHUS	2 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	2 100 000
Teknisk verdi bygninger:	400 000

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

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: 4 550 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 4 950 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 950 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	4 450 000