

RAPPORTANSVARLIG:
Indre Sogn Takstkontor
Svein Låksrud
Flåten 12, 6884 ØVRE ÅRDAL
Tlf: 45010807
E-post: laaksru@online.no

VERDI- OG LÅNETAKST

FAST EIENDOM



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)

Vindhella 208 , 6888 BORGUND
Gnr. 51 Bnr. 15
Lærdal
HRUBOS INGUN HUSUM, HUSUM OLAV,
HEGGENES HELENE HUSUM, HEGGENES
INGVILD HUSUM, HEGLI KRISTINE HUSUM,
HRUBOS-STRØM ELISABETH
10.07.2015

Dato for befaring

Bruksareal: 192 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM): 169 m²
Tomteareal: 2 430,8 m²
Normal markedsverdi: kr 1 950 000



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



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Vindhella 208		Gnr. 51	Bnr. 15	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 6888	Poststed BORGUND	Kommune Lærdal		Område/bydel		
Rekvirent Olav Husum						
Hjemmelshaver(e) HRUBOS INGUN HUSUM, HUSUM OLAV, HEGGENES HELENE HUSUM, HEGGENES INGILD HUSUM, HEGLI KRISTINE HUSUM, HRUBOS-STRØM ELISABETH						
Tilstede/opplysninger gitt av Olav Husum					Besiktigelsesdato 10.07.2015	

Premisser - Generelle opplysninger

Verditakst er utført etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling for 2015.

Taksten er gjort på grunnlag av visuell synfaring utan inngrep i bygningen(ar) og etter tekniske og historiske opplysningar frå heimelshavar. Merk at verditakst ikkje er ein tilstandsrapport som beskriv bygningens(ane) tekniske tilstand. Kunde/rekvirent må lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gje tilbakemelding dersom det er feil som må rettast opp i. Dersom ny kjøpar er usikker på tilstand bør det nyttast innleigd kompetanse innan dei forskjellige fagområda.

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Sammendrag

Flott einebustad med sær s fin plassering like ved gamle Husum hotell. Bustaden er oppført i år 1987 og har nesten alle overflater frå dette året sett vekk frå nytt golvtেকে i stove, toalett og gang/ hall.

Innvendig har denne bustaden nesten ikkje spor etter bruk og framstår som sær velholdt. Det er kun bad som treng større tiltak grunna lekkasjeskadar og spor etter brukarutstyr.

Bustaden er og sær godt holdt utvendig. Bustaden er kun nytta som fritidsbustad sidan år 2008.

Eigedomen er plassert på ei høgde i område med naturleg terreng omkring bustaden. Flott utsikt frå overbygd veranda i begge plan med utsikt til historisk rute og Lærdalselvi.

Det er moglegheit for oppføring av garasje på eigen grunn.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Bustaden ligg i eit område med sprett utbygging av bustadar og næringsbygg.

Det er roleg bumiljø med lite støy frå trafikk og nærområdet.

Ca. 10-15 min. biltur til forretningsentrum.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til sprett utbygging av bustadar og næringsbygg.



Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 2 430,8	Type tomt Eiet
Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.) Vatn frå brønn på naboens eigedom. Moglegheit for å kople seg på bærebrønn like ved. (skriftleg avtale er laga i følge heimelshavar) Septiktank i glassfiber frå byggeår plassert på eigen grunn.	
Terrengforhold Naturleg terreng omkring bustaden. Ein del fjell og fjellterreng. Gangareal og tilkomst er nesten flatt.	

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Einestad.	1987	2008
	Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
			0
	Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring
	If Forsikring	5094012	Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Ringmur i lettklinker og betong med pussa utv. fasadar.
Kjellar er bygd i lettklinkerstein med pussa innv. og utv. overflater.
Grunnmur har fuktsperra av knotteplast.
Synleg spor etter fukt på enkelte innv. overflater i hjørner og nede ved golv i del med kjellar.
Mulig fukt frå grunn eller feilmontert nedlaup. Dette bør kontrollerast nærmare.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskillar av isolert bjelkelag i tre mellom hovudplan og 2.etg.
Etasjeskillarar av Leca plank med støypt toppdekke.
Ytterveggar av isolert bindingsverk i tre med trekledning. Kledning sist beisa i år 2005.
Utvendige fasadar er godt holdt og er nyleg vaska med husvask.
Utvendig er denne bustaden vurdert i god stand.

Dører og vinduer

Tolags isolerglas med rammer av tre frå byggeår. Nye sprosser i år 2008.
Dører i heiltre fylling med lakka/umalte overflater frå oppføring av bustaden.
Vindauge og dører er vurdert i god stand. Takglas på bad i 2.etg. er defekt. Sprekk i innv. glass.

Inngangsdør i heiltre teak frå oppføring i god stand.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekka med betongstein frå oppføring.
Takrenner og nedlaup i plast frå oppføring.

Taktekket er synfart frå bakkenivå.

Piper, ildsteder og oppvarming

Peis montert inntil pipe/brannmur
Pipe i lettklinkerstein med frittstående omn/peis med god effekt.
Oppvarming med straum og ved.



Bad og vaskerom

Toalett med servant og nytt wc. Nytt golvtekke i år 2014. El-avtrekksvifte.

Bad med dusjkabinett, wc og innreiing med servant. Badet har belegg på golv, tapet på vegg og takplater i himling. Golvbelegg har ein del spor etter eit badekar og anna festepunkt for brukarutstyr. Utett golvtekke som bør få utført tiltak før vidare bruk.

Defekt avtrekksvifte. Varmekabel på golv.

Vaskerom med plass til vaskekum og vaskemaskin. (sluk i golv).

Delar av golvarealet på vaskerommet er nytta til tilkomst til kjellar/trapperom og kjølerom.

(Det er ikkje montert kjøleaggregat) Kjølerommet er kun nytta som matbod.

Varmekabel på golv.

Bad i 2.etg. med skadar på golvtekke av belegg. Lekkasje i år 2008.

Badet treng tiltak for vidare bruk. Defekt takvindaug, sprekk i glass.

Wc, dusjhjørne og innreiing med servant. Varmekabel på golv.

Begge bad treng tiltak for å tilfredstille dagens krav til stil og standard.

Kjøkken

Kjøkkeninnreiing med dørar og skuffefrontar i malt/beisa trevirke.

Godt utforma arbeidsbenk og godt med lagringsplass.

Plass til spisebord.

Kjøkkeninnreiing frå oppføring av bustaden.

Kjøkkenet stettar delvis dagens krav til stil og standard.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er i sær god stand i forhold til alder. Nesten ikkje spor etter bruk sett vekk frå begge bad.

Golvtekke i stove er i heiltre parkett frå år 2008. Golvtekket som nytt.

Golvtekke i gang, toalett og vindfang fekk nytt golvtekke (laminat) i år 2014. (etter vannlekkasje frå bad i 2.etg.)

Varmekabel på golv i vindfang og gang.

Takplatene vart samtidig malt i samme området.

Andre golve er tekka med belegg og laminat.

Himlingar er tekka med tak-ess plater og antatt huntonitt malte strukturplater.

Himlingar i 2.etg. er tekka med trepanel.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg frå oppføring av bustaden.

Godt utbygd sikringsskåp med aut.sikringar.

El-kontroll er utfør i år 2014.

VVS-installasjoner

Vvs frå oppføring av bustaden.

Anlegget bør kontrollerast av fagfolk innan fagfeltet.

Generelt om andre bygg

Kjellar kun i delar av grunnplan. Kjellar på ca. 23m² bra. Oppført i lettklinkerstein med pussa innv. overflater.

Varmekabel på avlaup og vatn. Elvestadrøyr.

Trykktank og pumperegulering til brønn.

Spor etter innv. fukt på vegg og golv. Årsak til dette kan vere feilmontert utv. nedlaup eller vatn frå fjellgrunn.

Bør kontrollerast nærmare.



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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 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. 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 måleregler.

Bygg A: Einebustad. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjellar	28	23	0	23
1.etg.	110	102	102	0
2.etg.	70	67	67	0
Sum bygning	208	192	169	23

Bygg A: Einebustad. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjellar		Lager/boder
1.etg.	gang/trapperom, vaskerom/kjøl/trapperom til kjellar, toalett, bad, soverom, kjøkken, stove. (det er aldri blitt montert kjøleagregat i kjølerom, nytta som matbod.)	
2.etg.	trapperom, stove, bad, 4 soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	208	192	169	23

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegninga er utført etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling for 2015.

Kommentarer til planløsningen

Livslaupstandard, soverom, bad, kjøkken, stove, vaskerom og tilkomst.
4 soverom i 2.etg.
Stove i begge plan.



Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Sameie:

JA.

HRUBOS INGUN HUSUM, HUSUM OLAV, HEGGENES HELENE HUSUM, HEGGENES INGILD HUSUM, HEGLI KRISTINE HUSUM, HRUBOS-STRØM ELISABETH.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 3 070 339
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	25 %	kr 767 585
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 2 302 754
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 2 302 754
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 145 848
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 2 449 000

Markedsanalyse

Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.

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 1 950 000

Underskrifter

Sted og dato

Øvre årdal, 13.08.2015

Takstingeniør

Svein Låksrud

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt: