

RAPPORTANSVARLIG:

**BTE AS**

**Are Bjørkheim**

**Chr. Magnus Falsens gate 50,  
3714 SKIEN**

Tlf: 91858552

E-post: are@bjorkheimeiendom.com

# VERDI- OG LÅNETAKST

## FAST EIENDOM



<b>Adresse</b>	<b>Åslandsgrend 230 , 3870 FYRES DAL</b>
<b>Matrikelnr.</b>	<b>Gnr. 60 Bnr. 7</b>
<b>Kommune</b>	<b>FYRES DAL</b>
<b>Hjemmelshaver(e)</b>	<b>ASKERSRUD SOLBJØRG, SAUER JAN ARNOLD</b>
<b>Dato for befaring</b>	<b>21.12.2015</b>
<b>Bruksareal:</b>	<b>267 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruksareal primærdel (P-ROM):</b>	<b>131 m<sup>2</sup></b>
<b>Tomteareal:</b>	<b>3 719,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Normal markedsverdi:</b>	<b>kr 1 450 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 1 235 000</b>



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



## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Åslandsgrend 230		Gnr. 60	Bnr. 7	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 3870	Poststed FYRESDAL	Kommune FYRESDAL		Område/bydel Åslandsgrend		
Rekvirent Jan Arnold sauer, Solbjørg Askerud						
Hjemmelshaver(e) ASKERSRUD SOLBJØRG, SAUER JAN ARNOLD						
Tilstede/opplysninger gitt av Jan Arnold Sauer, takstingenør Are Bjørkheim					Besiktigelsesdato 21.12.2015	

## Premisser - Generelle opplysninger

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført iht. NITO TAKST AS instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2012 og NS 3940. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. 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/rekvirenten 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.

egne forutsetninger: Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelses eller kontroll bak slike innstallasjoner og innredninger. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene var i bruk.

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Opplysninger om tomtforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase, eller kontrollmålt på stedet.

Ved kjøp/salg anbefales på generelt grunnlag alltid en Boligsalgsrapport, som i prinsipp er en tilstandsrapport.

## Sammendrag

Enebolig beliggende i Åslandsgrend, bolig over 1 1/2 plan oppført i år 1999. 4 soverom, 2 bad, stue og kjøkken. Vannbåren varme i begge etasjer. Øvrige bygninger på eiendommen består av garasje og privat minikraftverk fra 2000/2001. Boligen anses i god stand hensyntatt alder men med generell bruksslitasje på innvendig gulvflater og kjøkkeninnredning. Fuktskader registrert på loft med følgeskader på uinnredet bad i 2. etasje. Bad i 1. etasje med fuktskader i dusjsone. Påregnelig med utvendig vedlikehold ihht vedlikeholdsintervall og synlig slitasje på overflater.

## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i Åslandsgrend, Fyresdal. Adkomst fra RV 355 og FV 404, følg skilt til Åslandsgrend. Området er bebygget med frittliggende boliger og landbrukseiendommer i landlige omgivelser. Eiendommen ligger fint til på kolle med god utsikt og gode solforhold. Det er ca 10 km til Fyresdal sentrum hvor man finner bl. a. skole, barnehage, diverse servicetilbud m.m.



## Reguleringsmessige forhold

Regulert boligområde - regulert i forbindelse med bygging av disse boligene. - Det vises til kommuneplan.

## Eiendommens tomt

<b>Tomteareal (m<sup>2</sup>)</b> 3 719,9	<b>Type tomt</b> Eiet
--	--------------------------

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

Eiendommen er tilknyttet privatseptikk og privat borevann.

Privat kraftverk etablert på tomte grense. Bygning i all hovedsak oppført på eiendom med GNR 60, Bnr 3.

Tomteareal er hentet fra GIS line.

Eiendommen har adkomst fra gruset privat veg fra vest.

Gruset parkering etablert på eiendommen. Tomten er dels opparbeidet og dels naturtomt med påbegynt trefelling. Opparbeidet plenareal rundt bolig med diverse beplantning.

Tilnærmet rektangulær eiet tomt.

### Terrengforhold

Bratt adkomst til parkering og bolig. Fallende terreng med dalføre, opparbeidet flatt terreng rundt bolig. Elven Gravå renner i bakkant og utenfor tomtegrensene.

## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	1999	
B	Garasje	2000	
C	Kraftstasjon	2001	
<b>Likningsverdi (år)</b>		<b>Kjøpsår</b> 2012	<b>Kjøpesum / Kostpris</b> 1660000
<b>Forsikringsselskap</b>		<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt plate på grunn av morene masser.

Ringmur av isolerte elementer. Elementer med synlig isolasjon ved bod/teknisk rom, grunnet manglende/skader i forblendingsplate på grunnmurselementene.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger med bindingsverk med utvendig liggende falset kledning. Påregnelig med vedlikehold i form av maling.

Balkong med spaltegulv og malt rekkverk, avflassing i overflater.

Tre-bjelkelag i etasjeskille.

### Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass, datert 1999.

Ytterdører er hvitmalt med glass. Løs dørvrider på utgangsdør.

Innerdører av furu med speil. Stedvis løse dørvridere.



### Fast eiendom

#### Takkonstruksjon med yttertak

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkfremstilte takstoler med saltak og ark. Bærende på yttervegger og innvendig bærevegg. Fuktskader på gulv i loft, grunnet utettheter i luftehatt. Følgeskader i underliggende himling mot bad. Destruktive åpninger bør foretas for å kartlegge det fulle skadeomfang.

Bordet undertak med papp, sløyfer, lekter og dobbelkrum betongtakstein. Registrert noen få stein med brekkasje.

Takrenner og nedløp i stål. Enkelte nedløp med skader.

#### Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe med tilknyttet vedovn. Løse flis og flisfuger rundt ildsted.

Stigetrinn til pipe etablert på tak.

Varmepumpe etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming.

#### Bad og vaskerom

##### Bad 1. etasje:

Badet inneholder dusjnise, servantskap og toalett. Dusjvegg med brystning av flis og malt stric. Fliser på gulv og panel i himling. Plastsluk uten synlig membran i sluk.

Mekanisk avtrekk uten tilluft spalte.

Det registreres enkelte riss i flisfuger med enkelte løse flis, samt sortsopp på malt stric på vegg i dusjsonen. Fuktmerker i vinduspost i dusjsone. Erfaringsmessig er nevnte symptomer indikasjon på svikt i bakenforliggende tettesjikt og fuktskader må påregnes.

##### Bad 2. etasje:

Bad med varmekabler på gulv med avrettingsmasse. Bindingsverk på vegg med isolasjon og dampsperre. Panel i himling. VVS og El fremført. Baderom med gjenstående arbeider. Fukskader i panel i himling og isolasjon i vegg. (Ref. takkonstruksjon)

##### Vaskerom i 1. etasje:

Vaskerom inneholder opplegg og plass til vaskemaskin og utslagsvask. Flis på gulv, malt stric på vegger og panel i himling. Plastsluk med synlig mansjettmembran. Mansjettmembran feilmontert. Mekanisk avtrekk uten tilluft spalte.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte furu fronter og laminert benkeplate. Stål kum med ett grep blandebatteri. Panel på vegg under overskap. Opplegg og plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekksvifte til vegg. Mekanisk avtrekkskappe er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Innredningen fremstår i god stand med høy slitasje på fronter og gulv flater. Mindre fuktskader i benkeplate rundt vask.

#### Innvendige overflater

Gulv: Behandlede tregulv og flis. Riper og slitasje i tregulv. Sprekker i flis ved inngangsdør.

Vegger: Panel dels malt dels ubehandlet.

Himlinger: Panel.

#### Elektrisk anlegg

El skap med automatsikringer og ledningsnett fra byggeår.

Registrert løse strømførende ledninger.

Minikraftverk med mulighet for strøm tilførsel på eiendommen. Kraftverk med defekter, trolig som følge av brekkasje i aksling.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

El. anlegget er ikke kontrollert av takstmann da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales derfor gjennomgang av el. fagmann.

#### VVS-installasjoner

Opplyst om borevann og privat septikk tank.

Det foreligger ikke undersøkelser av vannkvaliteten. Vannprøve kan sendes for analyse til mattilsynet.

Vannrør av rør i rør og kobber, avløp i PVC.

Tilfredstillende vanntrykk i tappekran.

VV-bereder 200 L, fra 1999.

Utvendig frostsikker vannkran.

Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje, untatt kjølerom og soverom. Ingen varme registrert under befaringen, ikke funksjonstestet.

Luft til vann varmpumpe for oppvarming av vannbåren varme.

**Annet**

Røykvarsler og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg. Sentralstøvsuger med støvoppsamler og motor.

Kjølerom:

Kjølerom med aggregat fra Norcool av typen CU 300. Kjølerom mot yttervegg er ikke en anbefalt løsning. Visuell observasjon ga ingen indikasjon på kondensskader.

**Gjenstående arbeider, hovedbygg**

Gjenstående arbeider på bad anslått til 100.000,- NOK.

**Generelt om andre bygg**

Garasje.

Garasje fra år 2000 etablert på eiendommen i 2 etasjer. Betong ringmur med betong dekke. Vegg av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak tekket med stålplater. Isolert stålport for tilgang til garasje. Renner og nedløp mangler. Registrert sprekker i betongdekke og utvendig vedlikeholdsbehov.

Kraftstasjon.

Minikraftverk med betongdekke med vannsluse. Vegger av betong og reisverk, utvendig kledd med stående panel. Tak tekket med torv. Vanninntak av to galvanisert rør. Turbin mangler komponenter, ikke i drift. Bygningen står på annen mands eiendom og ikke registrert i GIS line (kommunekart)

**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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 måleregler.

**Bygg A: Enebolig - arealer**

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	90	84	79	5
2. etasje	66	52	52	0
<b>Sum bygning</b>	<b>156</b>	<b>136</b>	<b>131</b>	<b>5</b>

**Bygg A: Enebolig - romfordeling**

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, hall, bad, vaskerom.	Tekniskrom/bod, kjølerom.
2. etasje	Stue, 3 soverom, bad.	



### Bygg B: Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	90	85	0	85
2. etasje	37	35	0	35
<b>Sum bygning</b>	<b>127</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>

### Bygg B: Garasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje		Parkering, bod, vedskjul.
2. etasje		Lager.

### Bygg C: Kraftstasjon - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	12	11	0	11
<b>Sum bygning</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

### Bygg C: Kraftstasjon - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje		Lager/maskinrom.

### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>295</b>	<b>267</b>	<b>131</b>	<b>136</b>

### Kommentarer til arealberegningen

BTA er anslagsvis utregnet.

Arealmålinger er foretatt etter lasemålinger på stedet.

Rombenevnelser er iht dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldte og godkjent.

Bad i 2. etasje er medtatt i p-rom arealet til tross for gjenstående arbeider.

Vinduer i 2. etasje tilfredstiller ikke datidens krav til rømningsvindu.

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Boretts:

Ingen boretter.

#### Konsesjon:

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

#### Sameie:

Ikke aktuelt.

#### Forkjøpsrett:

Ingen opplyst eller hensyn tatt.

#### Eiendomsbrøk:

Ikke aktuelt.

#### Heftelser:

Ingen heftelser som påvirker takst, opplyst eller hensyn tatt basert på eiers opplysninger.

Det foreligger pengeheftelser.

#### Servitutter:

Ingen servitutter som påvirker takst, opplyst eller hensyn tatt.



## Økonomi

### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ingen utleie.

Salg og produksjon av strøm ikke vurdert.

### Kostnader / andel fellesutgifter:

Kommunale avgifter i 2010: 4973,- NOK

## Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 707 971
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	12 %	kr 324 957
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 2 383 014
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 272 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	15 %	kr 40 800
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 231 200
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 150 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	25 %	kr 37 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 112 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 2 726 714
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 270 995
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			<b>= kr 2 998 000</b>

## Markedsanalyse

Markedsverdi 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. Følgende premisser er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris pr. p-rom areal i Fyresdal området. Kvadratmeterpris er justert med følgende: Eiendommen ligger i landlige omgivelser, opparbeidet og beplantet eiendomstomt med tilleggsbygg. Boligen har en normal standard med generell slitasje og skader.

## 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 1 450 000**

**Anbefalt låneverdi: kr 1 235 000**

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Skien, 29.12.2015

Are Bjørkheim



## Dokumentkontroll

**Fremlagt:**

Ingen dokument.

**Vedlagt:**

Ingen dokument.