

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 52: Bnr 9**  
Kommune: **0831 FYRESDAL KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig/småbruk**  
Adresse: **Håsumgrenda 217, 3870 FYRESDAL**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 650 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 250 000**

Enebolig:  
Uthus uisolert:  
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**372 m<sup>2</sup>**      **241 m<sup>2</sup>**  
**48 m<sup>2</sup>**      **0 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 29.03.2016 Oppdrag nr: 275  
Dato befaring: 17.03.2016

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

HR Takst Halvard Røv  
3895 EDLAND  
Telefon: 95 84 80 33  
Organisasjonsnr: 972 410 799

**Sertifisert takstmann:**

Halvard Røv  
Telefon: 958 48 033  
E-post: halroev@online.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND





## 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](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. 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 befaringdagen. Kunden/revirenten 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

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er vurdert som den høyest pris man kan påregne at flere interesser er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Det er i sammenfattet takst beskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningene av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. Eiendommen har vært ett lite småbruk. Taksten tar ikke hensyn til utmark da dette ikke er en landbrukstakst. Oppdraget er med en verdi og lånetakst av boligeiendom ut fra størrelse på eiendommen beregnes ikke dette som en landbrukstakst. Dette bør/må likevel avklares med kommunen om før overtakelse. Det er viktig at eiendommen ved salg blir undersøkt for overtakelse. (Lov om avhending av fast eiendom § 3-10). Takstmannen bes kontaktes om det er ting i rapporten som eier/revirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 650 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 250 000

Markedsvurdering
<p>Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi for langsiktig belåning.</p> <p>Boligen har en god del gjenstående arbeid med tak utvendig som ikke er ferdig, murvegger i underetasjen er ikke pusset utvendig og underetasjen er ikke gjort noe med innvendig. Balkonger ut fra loftstue er heller ikke ferdige med utførelse. Dette medfører en god del arbeid og kostnader på boligen som også medfører stort sprik på teknisk verdi og markedsverdi. Uthus og annekst har kun mindre verdi av eiendommen.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.03.2016. - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Enebolig/småbruk
Hjemmelsovergang:	2002 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 200 000 Ny bolig ble startet bygging av i 2003
Beliggenhet:	Boligen ligger solrikt til med flott utsikt i område med spredt bosetning av andre boliger/småbruk. Det er ca. 12 km. til Fyresdal sentrum.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av boligen, ett eldre uthus og ett lite annekst.
Standard:	Standard på boligen 1. og 2. etg. er god. Underetasjen er det ikke gjort noe annet enn grovbygget. Det gjenstår en del arbeid utvendig før boligen er ferdig.
Om tomten:	Tomten rundt bolig er flat ved inngang og skrånende ellers.
Konsesjonsplikt:	Det er konsesjonsfritak i Fyresdal kommune men siden eiendommen er over 100 mål er det boplikt på eiendommen som er på 100862,3 kvm.
Adkomstvei:	Privat vei i området som deles med flere andre. Takstmannen har ingen opplysning vedrørende vedlikeholdskostnader på vei.
Tilknytning vann:	Privat
Tilknytning avløp:	Privat
Andre forhold:	Takstmannen bemerker at dette blir utført etter avtale med rekviert som en verditakst med en ansatt låneverdi og ikke en landbrukstakst. Areal er litt over 100 mål (100862,3 kvm). 100 mål er grensen for at det er landbruks eiendom. Dette må avklares med kommunen om før overtakelse. Kostnader vedrørende forsikring, off. avg., veivedlikehold er ikke opplyst og antas av takstmannen. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0831 FYRES DAL Gnr: 52 Bnr: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	100 862,3 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Christin Lindberg Skansen og Jan Arve Skansen eier hver sin 1/2 part av eiendommen
Adresse:	Håsumgrenda 217, 3870 Fyresdal

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstmannens egne observasjoner	17.03.2016				
Rekvirent	09.03.2016	Opplysninger			

### Andre forhold

Forsikring:	Ingen forsikringsopplysninger.
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 2003 Kilde: Ut fra dato på vinduer

Anvendelse: Beboelse

#### Kommentar

Vedlikehold:	Boligen er ikke ferdig utvendig
Standard:	Boligen har lagt opp til god standard

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	136	127		127	
1. etasje	141	131	131		
2. etasje	141	114	110	4	
Sum bygning:	418	372	241	131	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad/wc, vaskerom	
2. etasje	Loftstue m/trapp, gang 1, gang 2, 4 soverom	Bod

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig oppført antatt i 2003 ut fra årstall på vinduer. Bolig fundamentert til plate på mark med ringmur. Vegger i underetasje er av murte lettklinkerblokker. Vegger i 1. og 2. etasje er av laftet tømmer. Taket er saltak med åser av rundstokk som taksperrer hviler på.
Utvendig:	Underetasjen av lettklinkerblokker er ikke pusset utvendig. Laftet tømmer i 1. og 2. etasje er av grove tømmerstokker med godt håndverk. Taket med rupanel over taksperrer er kun tekket med takpapp og montert noen torvstopper. Det er mening ut fra dette at det skal legges knottplast og torv som ikke er montert. Renner av stål med nedløp av kjetting. Det er ikke lagt forkantbeslag ned i renna fra tak slik at vann renner på bakside av renna. Det er viktig å få ferdigstilt arbeid med taket med tanke på vann som renner på innside renne og sliter på konstruksjon samt at takpappen ikke er ment uten å ha tekking på overside. Pipe over tak er vanskelig å besikte godt fra bakkenivå men det ser ut som at pipa ikke er pusset på utside. Pipe anbefales å pusses evt. helbeslått pipebeslag. Vinduer i etasjer er sidehengslede isoler-vinduer. Vinduer er i 1. og 2. etasje hele og fine. Vinduer i underetasje er sølet til på utside etter arbeid med betong ser det ut til. Vinduer i 1. og 2. etasje er hele og fine. Hovedinngangsdør i 1. etg. med overbygg på ca. 8,0 kvm. Dør ut fra vaskerom til overbygg på ca. 4,0 kvm. Balkongdør ut fra stue i 1. etg. til overbygd balkong på ca. 12 kvm. og to balkongdører ut fra loftstue i 2. etg. på ca. 8,0 og 9,0 kvm. Dører er hele og fine og går bra i karm. Dør ut fra underetasje går bra i karm men er også sølet til med flekker på dørbblad og vindu i dørbblad. Det er bygd veranda/terrasse ut fra gavlvegg fra kjøkken og langs langside mot overbygd inngangsparti. Veranda/terrasse er på ca. 58 kvm.
Innvendig:	Underetasjen: Gulv er av støpt plate i hele etasjen med noe grov støp. Vegger av lettklinkerblokker er ikke pusset. Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er av lettklinkererelementer. Elementer/bjelker av lettklinker er synlig himling i underetasjen. Underetasjen er ikke ferdig slik det står i dag. Bratt enkel trapp ned fra dør i hall i 1. etg. Pipe med feieluke i underetasje er ikke pusset.  1. etasje: Stort kjøkken med moderne kjøkkeninnredning. Badet har wc, dusj med dusjvegger, enkel løsning med steinhelle med håndvask montert på og rustikk løsning med skap som vannrør fra vask går i. Gulver: Fliser i vindfang, hall, gang, bad og vaskerom. Gulvbord i stue, spisestue og kjøkken. Vegger: Laftet tømmer og to små lettvegger i panelt bindingsverk. Himling: Synlige bjelker med panel mellom bjelker. Det er vedovn i stue med forblendet pipe og brannmur i skifer. Det er trapp med tette trinn mellom 1. og 2. etg. fra hall i 1. etg. til loftstue i 2. etg. Etasjeskille mellom 1. og 2. etg. er av bjelkelag i tre.  2. Etasje: Badet har montert wc, dusjkabinett og baderoms-innredning. Vedovn i loftstue der pipe ikke er forblendet (pusset). Gulver: Belegg i bad. Gulvbord i resten av etasjen. Vegger: Laftet tømmer. Himling: Skråhimling med synlig takkonstruksjon av rund-stokker med panel mellom takåser.
Tekniske installasjoner:	Det er el. skap med automatsikringer montert i underetasjen. VV- bereder er montert i underetasjen. Vannrør er av kobber. Avløpsrør av plast. Det er varmekabler i 1. etg. der gulv er flislagt, vindfang, hall/m trapp, gang, bad og vaskerom.

## Uthus uisolert

### Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: anntatt  
Anvendelse: Lagring

### Kommentar

Standard:	Enkel eldre standard
Vedlikehold:	Uthuset har noe etter-hengende vedlikehold

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	51	48		48	
Sum bygning:	51	48	0	48	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

### Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod 1, bod 2, bod 3

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Eldre bygg med vegger av trekonstruksjon kledd utvendig med stående og liggende kledning. Taket med pulttakkonstruksjon er tekket med bølgeblekkplater. Det er tre enkle dører inn til hvert sitt bodrom. Gulver er av jordgulv og bjelker med grove bord på.
-------------------	---

## Anneks

### Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Anntat  
Anvendelse: Soveplass

### Kommentar

Vedlikehold:	Alminnelig vedlikeholdt innvendig. Utvendig bør pipeforblending utbedres
Standard:	Enkel standard

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	18	15	15		
Sum bygning:	18	15	15	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

### Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Anneks fundamentert til pilarer. Vegger er av laftet tømmer. Saltak-konstruksjon med åser av rundstokk som taksperrer hviler på. Taket er tekket med takpapp. Det er veranda ut fra gavlvegg og langs den ene langsiden på ca. 29 kvm. Pipe er av lettklinkerpipe som er forblendet med skiferheller over tak der noe av skiferen er falt fra pipa. Innvendig er det furugulvbord. Vegger er panelt. Himling er panel mellom synlige åser i skråtak. Det er to vinduer i oppholdsrom/soveplass og ett vindu i kjøkken. Inngangsdør er lav høyde på. Det er en utedo på baksiden annekset.
-------------------	---



## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	6 000
Kommunale avgifter	Kr.	12 000
Kostnader vei	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	7 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 084 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 584 000</b>
<b>Uthus uisolert</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	102 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus uisolert</b>	<b>Kr.</b>	<b>32 000</b>
<b>Anneks</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 25 000
<b>Sum teknisk verdi – Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>65 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 681 000</b>

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 tomtekostnad:	Kr.	200 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 881 000</b>

EDLAND, 29.03.2016

*Halvard Røv*

Halvard Røv  
Byggmester/Autorisert takstmann  
Telefon: 958 48 033



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget

