



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Hallingdal Takstkontor AS
Org.nr: 911 630 877

Verdi- og lånetakst

over

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET

Sentrumsvegen 59

3550 GOL

Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7

Eierbrøk: 3/100

GOL KOMMUNE



Utført av:

Geir Sletto

Bygn.tekn./Tømmern. MNTF

Gunnar Skredderberget

Ing./Tømmern. MNTF





Verdi- og lånetakst over

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET

Sentrumsvegen 59

3550 GOL

Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7

Eierbrøk: 3/100

GOL KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

TAKSTFORRETNING SEKSJONERT LEILIGHET I BYGNING MED FORRETNINGSVIRKSOMHET OG LEILIGHETER.

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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet i nedre del av Gol sentrum.

Grei adkomstvei.

Eiendommen ligger i etablert område med leiligheter og forretning.

Opparbeidet tomt.

Seksjonert leilighet i bygning med forretningsvirksomhet og seksjonerte leiligheter.

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.

Attraktivt område.





Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7 KOMMUNE GOL
Adresse: SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - Sentrumsvegen 59, 3550 GOL

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	700 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	625 000

12.07.2016

Geir Sletto

Geir Sletto
Bygn.tekn./Tømmerm. MNTF

Gunnar Skredderberget

Gunnar Skredderberget
Ing./Tømmerm. MNTF



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7 KOMMUNE GOL
Adresse: SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - Sentrumsvegen 59, 3550 GOL

Rekvirent

Rekvirert av: Ella-Marie Kaasa Johnsen v/Oddgeir Øen Tlf.: 90579350

Besiktigelse, tilstede

Dato: 30.06.2016
- Oddgeir Øen Rekvirent Tlf.: 90579350
- Geir Sletto Takstmann MNTF Tlf.: 41238315

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte Målebrev Tidligere takst	Dagbokført 07.08.2012 Iflg. Eiendomsdata. Dato 02.04.2007 Iflg. Eiendomsdata. Dato 04.01.2012 Ing./Tømmerm. Gunnar Skredderberget MNTF
Andre dok./kilder:	Rekvirent Infobank	Dato 30.06.2016 Dato 22.06.2016 Eiendomsdata.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7
Sameiets navn:	Bolig-og Næringssameiet Bruket
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 1 100 Iflg. eier.
Hjemmelshaver:	Ella-Marie Kaasa Johnsen
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 299 m ² Tomtestørrelse er hentet utifra Hallingkart, dette er ikke å betrakte som målebrev. Total tomtestørrelse for hele sameie.
Formue/fellesgjeld:	Ingen andel formue og fellesgjeld da lokalet er selveier.
Konsesjonsplikt:	Bebygget tomt under 100 000 m ² er normalt ikke konsesjonspliktig jmf. Konsesjonsloven §4, pkt. 4.
Adkomst:	Offentlig, kommunal vei.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Ja, til bolig og forretning.
Kommuneplan:	Kommunedelplan for Gol tettsted.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 7 500 Anslått offentlige avgifter.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Ikke oppgitt. Avtalenummer: Ikke oppgitt
Forsikringstype:	Ikke oppgitt.
Premiebeløp:	Kr 1 700
Kommentar:	Anslått premiebeløp.





Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7 KOMMUNE GOL
Adresse: SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - Sentrumsvegen 59, 3550 GOL

Bygninger på eiendommen

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET

Byggeår:	1950. Ca. byggeår.
Anvendelse:	Anvendes til boligleilighet.
Ombygd:	Utvendig modernisert år 1990. Oppusset innvendig år 2007.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS 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.

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
I. etasje	36	33	33		Stue med kjøkkenkrok, sovealkove, bad/wc, entrè. Felles korridor. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
Sum bygning	36	33	33		

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
I. etasje	Stue med kjøkkenkrok, sovealkove, bad/wc, entrè	Felles korridor





Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7 KOMMUNE GOL
Adresse: SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - Sentrumsvegen 59, 3550 GOL

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET	
	200 Bygning, generelt Ved besiktigelse var bygning fullt møblert.
	210 Grunn og fundamenter, generelt Betongsåle på morenegrus. Grunnmur i betong.
	224 Frittstående dekker Elementdekke mot underetg.
	225 Yttervegger Betongvegger, isolert på innersiden.
	227 Takkonstruksjoner Bygningen har saltak i tre, sperretak, tekking med Zanda takstein, bølgeeternit på den eldste del. Takrenner med nedløp.
	233 Vinduer Vinduer i trematerialer med isolerglass.
	235 Ytterdører og porter Kompakt ytterdør mot felles korridor.
	244 Innvendige dører Innvendige glatte dører.
	245 Himlinger inklusive taklister Malte glatte overflater, malt glassfiberstrie på bad/wc.
	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Klinkerflis.
	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt glassfiberstrie, malt trepanel, fliser på bad/wc.
	261 Trapper og ramper Fellesareal har innvendig trapp i betong.
	272 Kjøkkeninnredning Innredning i laminat. Oppvask/kjøkkenbenk med skapseksjoner og skuff. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap. Overskap. Ventilator. Plater mellom flismønster mellom benker og overskap. <i>Påkostninger:</i> Ny innredning de senere år.





Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7 KOMMUNE GOL
Adresse: SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - Sentrumsvegen 59, 3550 GOL

273 Innredning og garnityr for våtrom

Bad/wc:
Innredning i glatt laminat.
Servantskap med skapseksjon.
Speil med overlys.

Påkostninger:

Ny innredning de senere år.

300 VVS-installasjoner, generelt

Varmtvann fra felles varmtvannsberedere for bygget.

310 Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad/wc:
1 klosett.
1 håndvask.
1 dusjkabnett med plexiglass i vegger/dører.

Påkostninger:

Nytt de senere år.

360 Luftbehandling, generelt

Avtrekk i himling bad/wc og stue.

400 Elkraft, generelt

El.skap med automatsikringer.
Diverse el.skap i fellesrom.
Strømmåler for fjernavlesing.
Egen strømmåler.

450 Elvarme, generelt

Panelovner.
Stråleovn på bad/wc.

542 Brannalarm

Leilighet har brannvarsling for intern varsling.





Eiendom: Gnr. 10 Bnr. 25 Seksj.nr. 7 KOMMUNE GOL
Adresse: SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET - Sentrumsvegen 59, 3550 GOL

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	7 500	
	Forsikring:	1 700	
	Andel felleskostnader:	13 200	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum kostnader Kr:		

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):	
SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET	800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	200 000
Teknisk verdi bygninger:	600 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	700 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	625 000

