

VERDI- OG LÅNETAKST

FAST EIENDOM



Adresse	Krokan , 3660 RJUKAN
Matrikelnr.	Gnr. 138 Bnr. 1
Kommune	TINN
Hjemmelshaver(e)	SKÅDINN GUNN BERIT, SVALESTUEN GRO ÅSNE, SVALESTUEN NILS JOHN, SØNSTEBØ TURID
Dato for befaring	22.08.2014
Bruksareal:	205 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	141 m²
Tomteareal:	2 000 m²
Normal markedsverdi:	kr 1 150 000
Anbefalt låneverdi:	kr 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 Krokan		Gnr. 138	Bnr. 1	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 3660	Poststed RJUKAN	Kommune TINN			Område/bydel Krokan	
Rekvirent Turid Sonstebo						
Hjemmelshaver(e) SKÅDINN GUNN BERIT, SVALESTUEN GRO ÅSNE, SVALESTUEN NILS JOHN, SØNSTEBØ TURID						
Tilstede/opplysninger gitt av Turid Sonstebo, Gunn Berit Skådin og Takst ing Amt Ivar Hvammen tlf97110535					Besiktigelsesdato 22.08.2014	

Premisser - Generelle opplysninger

Takstrappen er utarbeidet på vegne av rekvirent og skal benyttes ifm salg.
Dette er en verdi og lånetakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt.
Det er ikke flyttet på innbo/losøre. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger som eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger 2009. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom(P-ROM) og sekundære rom(S-ROM), vil betegnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.
Det kan være noe usikkerhet om forholdet mellom P- og S-ROM, men totalt BRA skal være korrekt.

Boligen ligger idag på hoveddelen av småbruket Berge. Eier vurderer å skille boligen ut fra småbruket.
Rapporten er utarbeidet med grunnlag i dette.
Tomtearealet er i denne rapport er satt til 2000 m².

Sammendrag

Bygningen har gjennomgående god standard og normalt vedlikeholdt.
Hovedinntrykket av objektet viser ryddige overflater og forsiktig bruk.
Enkelte merknader er satt i rapporten som mangel eller til utbedring.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Området ligger på Berge ved Krokan. Området rundt eiendommen er naturterreng med fin utsikt over nærområdet.
Det er kort avstand til Skinnarbu med hotell, alpinanlegg og opparbeidede skiløyper.
Til sentrum av Rjukan er det ca 10 km. Der finner du butikker, bank, apotek osv.

Reguleringsmessige forhold

Antatt regulert som landbruk. Området ligger på Krokan og rimelig nær Frøystul og Skinnarbu traktene.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²) 2 000		Type tomt Eiet
Festetidens utlopsår	Årlig festeavgift	Bortfester's navn
Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.) Eiendommen har privat vann og avlopsanlegg. Tomten er opparbeidet med noe plenareal. Innkjørsel og oppstillingsplass foran garasje er gruslagt. Felles privat veg/adkomst til objektet. Det er ingen skriftlig avtale på vedlikehold og brøyting av veg fra riksvegen.		
Terrangforhold Boligen har sokkeletasje som er nedfylt i bakkant og ligger skrått i hellende teneng. Området i fremkant av bolig er flatt.		

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	1984	
B	Dobbel garasje	ukjent	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår 2014	Kjøpesum / Kostpris 0
Forsikringselskap Sparebank1		Polisenummer	Type forsikring Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antar at boligen er fundamentert på stein og morenemasser.

Antar 250mm lecamur på betongsåler. Pusset innvendig og utvendig. Pålagt fuktsikring, topplist mangler.

Betonggulv i kjeller.

Integrert garasje i boligen har upussede lecevegger med betonggulv, synlig sprekke-dannelser i gulv.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Hovedkonstruksjonene er oppført i bindingsverk, utvendig pålagt vindtetting og kledd med stående og liggende kledning i gavler. Sokkeletasje har bindingsverk i deler av front med pålagt stående kledning, ellers lecastein med puss.

Dører og vinduer

Boligen har 2 og 3 lags isolerglass type H vinduer, med og uten fastkam. Hovedinngangsdor i heltre utførelse med glass, glass i sidefelt.

Verandador med 3 lags isolerglass

Innvendige dører i heltre med speil og finert gabon.

Takkonstruksjon med yftertakk

Takkonstruksjon oppført som saltak av takstoler, utvendig pålagt undertak/zutak, sloyfer, lekter og takstein som takteking.

Takrenner og nedløp av lakkert stål.

Takstige er montert.

Piper, ildsteder og oppvarming

Pipe oppført som elementpipe av lecastein, innvendig pusset og malt. Riss i pipe ved ovn.

Vedovn med glass, type Jotul på metallplate.

Elektriske panelovner

Varmekabler i gulv på vf, gang i sokkeletasje og bad i 1 etasje. (Opplyst av rekvirent, kabel var avslått under befaring)

Bad og vaskerom

1 etg:

Baderomsinnredning med nedfelt servant med togreps-blandebatteri, toalett og badekar.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Himling: Takessplater

Vegger: Baderomsplater

Gulv: Gulvbelegg på varmekabel

U-etg:

Bad:

Baderomsinnredning med servant på vegg, togreps-blandebatteri, vegghegte skaper, toalett og dusjnise.

Ventilasjon: Ventil i tak og vegg

Himling: Takessplater.

Vegger: Baderomsplater og vinyltapet. Skade på baderomsplate i dusjnise.

Gulv: Gulvbelegg

Vaskerom:

Veggmontert skyllekum på vegg, 200l varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin.

Trykktank med pumpe.

Ventilasjon: Ventil i vegg

Himling: Trepanel..

Vegger: Pusset og malt mur og trepanel.

Gulv: Epoksybelegg på betong.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, avtrekkshette, oppvask/skyllekum og ettgreps-blandebatteri.

Benkeplater i laminat med eikeforkant. Fliser mellom benk og overskap

Himling: Takessplater.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Gulvbelegg.

Innvendige overflater

U-etg, VF, gang, lager, 1 stk soverom og bod med kjølerom:

Himling: Takessplater og trepanel.

Vegger: Malt mur, tapet, trepanel.

Gulv: Filtteppe, epoksybelegg og gulvbelegg.

1 etg:

Himling: Takessplater.

Vegger: Tapet og malte plater.

Gulv: Gulvbelegg.

2 etg: 1 stk soverom og kaldt loft.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Tepper.

Kaldtloft har pålagt spongulv.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer.

Skjult anlegg i hoveddel og åpent anlegg i boder.

VVS-installasjoner

Åpen kobber-rør forlegning i sokkeletasje med avgreininger til 1. etasje. Avlopsrør i plast.

Hovedstoppekran i vaskerom.

Sluk tilgjengelig i alle våtrom.



Annet

Trapp fra U. etg til 1. etg:

Heltre trapp, åpent opptrinn og håndløper, lakkert utførelse.

Trapp fra 1.etg til 2.etg/loft:

Trapp i tett utførelse, pålagt teppe i trinn. Håndløper en side.

Bod i kjeller har egen kjøleromsinstallasjon med 4 kjølerom integrert i vegg.

Arbeidsrom har utslagsvask integret på vegg.

Bi-inngang har ståltrapp med rekkverk.

Rommingsstige påmontert gavelvegg fra soverom på loft.

Garasje integrert i bolig, innvendig lecamur, betonggulv, gips i tak og vippeport. Betonggulv har synlige riss/sprekker.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Ingen registrerte gjenstående arbeider.

Generelt om andre bygg

Utvendig terrasse delvis overbygd med utgang fra 1.etg og enkel trapp til terreng. Areal 22 m2, hvorav 9m2 er overbygd.

Utvendig bod/garasje påhengt gavlside av bolig. Jordgulv og enkel reisverkskonstruksjon med utvendig kledning og platetak.

Frittliggende dobbel garasje. Oppført i reisverkskonstruksjon, vindtetting og utvendig kledning. Takkonstruksjon med undertak, papp, sløyfer, lekter og takstein.

2 stk vippeporter med motorstyring på den ene. Areal 34 m2. Betonggulv har synlige riss/sprekker.

Eiendommen har ett hus på baksiden av hovedbygget. Dette objektet er svært forfallent.

Antatt kan tomte kan ved søknad bebygges. Objektet er ikke særskilt behandlet i denne rapporten men opplyst

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 verdsettning 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 målereglene.

Bygg A: Enebolig med sokkeletasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
U etg.	105	85	41	44
1 etg	105	89	89	0
2 etg /Lof	36	31	11	20
Sum bygning	246	205	141	64

Bygg A: Enebolig med sokkeletasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
U etg.	VF, gang, 1 stk soverom, vaskerom og bad.	2 stk boder og garasje
1 etg	Stue, kjøkken, 1 stk soverom, gang, arbeidsrom, bad, vf og trapperom	
2 etg /Lof	1 stk soverom	Lof

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	246	205	141	64

Kommentarer til arealberegningen

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 omsluttete yttervegg i gulvhøyde og/eller midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Bruksareal(BRA) er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger. BRA er målt på stedet og BTA er beregnet.

Kommentarer til planløsningen

Normal planløsning for byggeår.
Gjennomgående god planløsning og arealutnyttelse.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon:

Boligen ligger på eiendommen Berge, som er ett småbruk.

Det bør avklares om fradeling av bolig fra hovedbruket, boligen ligger i ytterkant av eiendommen.

Den er ikke i direkte inngrep med de øvrige bygningene til tunet.

Hefelser:

I følge rekvisitt ingen.

Ved ett eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser/ servitutter på generelt grunnlag.

Servitutter:

I følge rekvisitt ingen.

Ved ett eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser/ servitutter på generelt grunnlag.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter:

Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke hensyntatt i taksten

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 380 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	25 %	kr 595 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 785 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 150 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	15 %	kr 22 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 127 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 912 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 150 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 2 062 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger tett opp til høyfjellet og vil som bolig være interessant, for den som ser kvaliteten i det å bo så nær fjellet.

Boligen kan la seg vanskelig omsette som følge av beliggenhet.

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommer som er omsatt i området i senere tid/år.

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Ut fra beliggenhet settes normal markedsverdi som vist i punkt " verdikonklusjon".

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 1 150 000

Anbefalt låneverdi:

kr 950 000



Underskrifter

Sted og dato

Atrå, 08.09.2014

Takstingenior

Amt Ivar Hvammen

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt: