



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Steinar Tokheim

5763 SKARE
Mob. 95871277

epost: stokheim@online.no
Org.nr: 970355286

Verdi- og lånetakst

over

Boligeiendommen

Lunnaryngen 24

5770 TYSSDAL

Gnr. 74 Bnr. 124

ODDA KOMMUNE



Utført av:

Steinar Tokheim

Takstmann





Verdi- og lånetakst over

Boligeiendommen

Lunnaryngen 24

5770 TYSSEDAL

Gnr. 74 Bnr. 124

ODDA KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget går ut på å takserer boligeiendommen i forbindelse med salg.

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/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. 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 ligger i boligfeltet Lunnaryngen i Tyssedal. Ca. 2 km fra Tyssedal sentrum. Tomta er vestvendt med fin utsikt over Tyssedal. Parkeringsplass for 2 biler på eiendommen. Forholdsvis kort veg til idrettsanlegget i Tyssedal.

Tomten er delvis opparbeidet og delvis naturtomt. Noe beplantning i hagen. Gruset innkjørsel. Skifer i utvendig trapp til hovedinngang. Hagen er lite vedlikeholdt

Bebyggelsen i boligfeltet består av eneboliger.

Normal standard. Kjøkken og bad er moderniserte. Behov for oppussing ble observert.

Garasjen er bygd delvis inn på naboeiendom (friareal). Det er støpt en ferdig grunnmur til et uthus i hagen.

Markeds- og låneverdi

Eiendommen har grei beliggenhet med fin utsikt. Det må imidlertid påregnes en del kostnader med å sette bolighuset i god stand. Det må, på grunn av alder, påregnes utskiftinger av enkelte bygningskomponenter.

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr** **1 800 000**

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): **Kr** **1 620 000**

Skare, 28.09.2017

Steinar Tokheim
Takstmann





Eiendom: Gnr. 74 Bnr. 124 KOMMUNE ODDA
Adresse: Boligeiendommen - Lunnaryngen 24, 5770 TYSSDAL

Rekvirent

Rekvirert av: Abelsen, Ola Ragnar v/Adv. Romstad v/ Marit S. Voie

Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.09.2017 Steinar Tokheim Takstmann Tlf.: 95871277

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart	Dato 25.09.2017
	Tidligere takst	Dato 15.09.2016
	EDR	Ajour 25.09.2017
Andre dok./kilder:	Eier	

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Utskrift av eiendomsregisteret.	Ajour 25.09.2017	3
2	Grunnkart hentet fra fonnakart.no.	Utskriftsdato 25.09.2017	1

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 74 Bnr. 124
Hjemmelshaver:	Ola Ragnar Abelsen (fødselsdato 11.06.1979).
Tomt:	Eiet tomt. Areal 718,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 16 000 Avgiftene er anslått.

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 5 000
Kommentar:	Forsikringspolise ble ikke framlagt. Premiebeløpet er anslått.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1982. Byggeår er oppgitt av eier.

Garasje

Byggeår: 1985. Byggeår er oppgitt av eier.





Eiendom: Gnr. 74 Bnr. 124 KOMMUNE ODDA
Adresse: Boligeiendommen - Lunnaryngen 24, 5770 TYSSDAL

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens 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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens 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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	79	70	48	22	Gang, bad, 3 soverom, vaskekjeller, 2 boder
1. etasje	79	74	74		Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken
Loft					Loft med adkomst via loftsluke med stigeadkomst. Arealet er ikke målbart.
Sum bygning	158	144	122	22	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Gang, bad, 3 soverom	Vaskekjeller, 2 boder
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken	

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	18	15		15	Bod, hobbyrom
1. etasje	18	16		16	Garasje
Sum bygning	36	31		31	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje		Bod, hobbyrom
1. etasje		Garasje





Eiendom: Gnr. 74 Bnr. 124 KOMMUNE ODDA
Adresse: Boligeiendommen - Lunnaryngen 24, 5770 TYSSDAL

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning, generelt Enebolig i 1 etasje + underetasje og uinnredet loft. Hovedinngang i 1.ste etasje. <i>Vedlikehold ol:</i> Det nødvendig med oppussing/vedlikehold både utvendig og innvendig.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Grunnmur på utsprengt og planert fjellgrunn.</p> <p>221 Gulv på grunn Betongplate på mark med pusset påstøp. Isolert med isopor.</p> <p>224 Frittstående dekker Isolert trebjelkelag.</p> <p>225 Yttervegger Bindingsverk med utvendig trekledning. Isolert med mineralull. Vegger av murt Leca i underetasje. <i>Vedlikehold ol:</i> Upusset Leca på vegger i vaskekjeller og boder.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Sperretak med takteking av betongstein</p> <p>233 Vinduer Vinduer med isolerglass. Isolerte ytterdører. <i>Påkostninger:</i> Enkelte vinduer er nye.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Parkett i gang og stue. Ellers belegg på gulv i primærrom.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Vegger er delvis platet og malte/tapetserte og delvis panelte. Baderomsplater på bad.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Himlinger er platet med malte himlingsplater i primærrom. Panelte i sekundærrom.</p> <p>261 Trapper og ramper Lakkert furutrapp. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er skader i trapp. Rekkverk mangler.</p> <p>262 Balkonger Terrasse av trykkimpregnerte trematerialer med utgang fra stue. Delvis overbygd.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Murt pipe. Pipeløp er ikke kontrollert. Pipe er forblendet med skifer. Ny peisovn i stue.</p>





Eiendom: Gnr. 74 Bnr. 124 KOMMUNE ODDA
Adresse: Boligeiendommen - Lunnaryngen 24, 5770 TYSSDAL

270 Fast inventar Garderobeskap med skyvedører på ett soverom.
272 Kjøkkeninnredning Hvitmalt, slett innredning. Integrert steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Fliser over benkeskap. <i>Påkostninger:</i> Forholdsvis nytt kjøkken.
273 Baderomsinnredning Servantskap på begge bad.
315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Bad, 1.etasje: Innfelt servant, klosett og dusjkabinett. Vifte. Bad, underetasje: Servant, klosett og dusj. Vaskekjeller: Opplegg for vaskemaskin og VV-bereder (ny). <i>Påkostninger:</i> Bad er nyrenovert. Røropplegg for både vann og avløp er fornyet fra 1.etasje og ned i underetasje.
400 Elkraft, generelt Sikringskap med skrusikringer og jordfeilbryter. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert.
450 Elvarme Varmekabler i gulv på bad og på 2 soverom i underetasje.
900 Annet Luft til luft varmepumpe er montert. <i>Vedlikehold ol:</i> Utedelen på varmepumpa er defekt

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	200 Bygning, generelt Enkel uisolert trebygning på dekke av betong. Betongvegger i underetasje. Innredet ett rom + bod i underetasje.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	16 000
	Forsikring:	5 000
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	16 000
	Sum kostnader Kr:	37 000

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.
-------------------	--





Eiendom: Gnr. 74 Bnr. 124 KOMMUNE ODDA
Adresse: Boligeiendommen - Lunnaryngen 24, 5770 TYSSDAL

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	2 770 000
Garasje	220 000
Sum normale byggekostnader:	2 990 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 250 000
Teknisk verdi bygninger:	1 740 000

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:	175 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	50 000
Sum tomteverdi:	225 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	1 965 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 800 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 620 000

