

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 14: Bnr 12**
Kommune: **0833 TOKKE KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Lårdalsvegen 640 A, 3891 HØYDALSMO**



Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **127 m²** AREAL, P-ROM: **127 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 300 000

LÅNEVERDI:

KR. 250 000

Utskriftsdato: 19.10.2018 Oppdrag nr: 405

Dato befaring: 17.10.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

HR Takst Halvard Røv
Haukelivegen 6278, 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



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.norsktakst.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 stikktaginger 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 befaringsdagen. Kunden/rekvirenten 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. Norsk takst 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 tilsi 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. 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/rekvirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	300 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	250 000

Markedsvurdering

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.

Boligen er mindre godt vedlikeholdt utvendig. Innvendig er badet fornyet etter byggeår men er sannsynlig noen år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet. Noe av innvendige overflater innvendig er fornyet, men boligen må ses på som ett oppussingsobjekt utvendig og innvendig.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.10.2018. - Anne Aarak. Rekvirent. Tlf. 915 88 355 - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Boligen ligger i område med spredt bebyggelse
Standard:	Eldre slitt standard
Om tomten:	Tomten er skrånende. Tomten er lite opparbeidet.
Konsesjonsplikt:	Det er boplikt i Tokke kommune
Adkomstvei:	Avkjørsel til tun fra offentlig vei. Det er kun en enkel avkjørsel.
Tilknytning vann:	Privat brønn med trykktank og trykkbeholder i kjeller. Det antas at det er borevann da det er rør ned i brønn fra type som settes ned ved boring etter vann.
Tilknytning avløp:	Privat avløp
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Vedlikeholdskostnader på boligen estimeres ett alminnelig beløp av hva som kan forventes av normale årlige kostnader uavhengig av rehabilitering/ ombygging. 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: 0833 TOKKE Gnr: 14 Bnr: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 178,4 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Kai Eddy Djuvet og Gunhild Nordum- Iversen eier hver sin 1/2 part av eiendommen
Adresse:	Lårdalsvegen 640 A, 3891 Høydalmo

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstmannen	15.10.2018	Egne observasjoner			
Rekvirent	15.10.2018	Opplysninger			

Andre forhold	
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1952 Kilde: Antatt
Anvendelse:	Beboelse

Kommentar	
Standard:	Eldre slitt standard
Vedlikehold:	Boligen bærer preg av mindre godt vedlikehold

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Kjelleren har ikke målbart areal etter målereglene for arealmåling. Kjelleren er delt med to store rom og ett mindre rom mellom disse.
1. etasje	75	67	67		
2. etasje	63	60	60		
Loft					Loftet har ikke målbare arealer etter målereglene for arealmåling. Loftet er ett kaldtloft med tilgang fra loftsluke.
Sum bygning:	138	127	127	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

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)
Kjeller		
1. etasje	Entre" m/ trapp, bad, kjøkken, stue 1, stue 2	
2. etasje	Gang m/trapp, 5 soverom	
Loft		

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Boligen er oppført i trekonstruksjon over kjeller som har betongvegger. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er mye strengere enn de som var da bygningen ble oppført. Boligen er slitt og lite vedlikeholdt med eldre standard. Boligen må ses på som ett oppussingsobjekt både utvendig og innvendig.
Utvendig:	Det er overbygd inngangsparti på ca. 29 kvm. Overbygd inngangsparti er påbygd boligen. Det er overbygd veranda ut fra stue på ca. 13 kvm. som er fundamentert til støpe pilarer. Vegger er kledd med stående og liggende kledning. Kledning under overbygd inngangsparti er nyere montert. Denne kledningen mangler overflatebehandling (beis/maling). Kledningen ellers er mindre godt vedlikeholdt og må forventes å skiftes ut. Det ses litt isolasjon ut på det ene hjørne ved overbygd inngangsparti. Her skulle isolasjonen vært tildekt med eks. papp og kledning på utside. Dette er uferdig arbeid etter kledning på vegg her er fornyet. Om vegger ellers er isolert er ukjent. Vinduer i 1. etg. eldre koblede vinduer. Vinduer i 2. etg. er eldre enkle sidehengslede. To eldre fastkarmvinduer i kjeller. Vinduer må ses på å ha gått ut på dato. Ytterdører er Hovdingangsdør, terrassedør og kjellerdør. Inngangsdør står skjermet under overbygd inngangsparti men er eldre og har mindre god funksjon. Terrassedør ut fra stue står også godt skjermet for vær og vind i overbygd veranda men er eldre og slitt. Det er laget en luke i terrassedør (katteluke) som ikke er fin å se på. Eldre enkel lav dør inn til kjeller i del der tomten skråner. Dører må ses på å ha gått ut på dato. Taket er saltakkonstruksjon med kaldtloft. Det er loftsluke i 2. etg. Ved å kjenne opp på sider av luke kjennes isolasjon. Isolasjonen er ca. 100mm. tykkelse. Taket er tekket med eldre bølgeblikkplater. Det er ikke montert undertak under bølgeblikkplater. På overbygd inngangsparti er det nyere A-takplater. Det er kun takrenner montert på bakside der overbygd veranda er. Dette er eldre plastrenner. Nedløp er ikke montert. Pipe er teglsteinspipe med pipetopp av beslag og fotbeslag ned mot takplater.
Innvendig:	Kjeller: Kjelleren er todelt med bærevegg langs midten med ett lite rom mellom to store. I rom innenfor inngangsdør er det støpt gulv og jordgulv i rom på andre side av midtvegg. Mindre rom mellom disse har støpt gulv. Himlinger i kjeller er av panel i rom innenfor inngangsdør, stubbeloftshimling med asfaltplater i det andre og synlige bjelker i lite mellomrom. I rom med jorgulv er det montert trykktank og trykkbeholder. Kjelleren har ikke høyde under himling (min. 1,90 m) til at kjelleren er målbar for arealmåling. 1. etg. Gulver: Laminatgulv i begge stuer som er montert i nyere tid. Belegg i kjøkken og entre" m/trapp er eldre og slitt. Flis i bad. Vegger: Malt panel og trehvit panel. Baderomsplater på bad. Himlinger: Takplater (tak-ess) montert etter byggeår. Badet har montert wc, dusjhjørne og en liten baderomsinnredning. Det er ventil i vegg på bad. Det er ikke opplyst når badet ble fornyet. Kjøkkeninnredningen er eldre innredning med over og underskap som må forventes å skiftes ut til ny. Innerdører er eldre dører. 2. etg. Gulver: Eldre belegg i gang m/ trapp og tre soverom. Sponplater i ett soverom. Nyere laminatgulv i ett soverom. Vegger: Nyere MDF- plater i 2 soverom. Malte flater og panel av eldre årgang ellers. Himlinger: Eldre panel som er malt i ett rom. Takplater (tak-ess) ellers. 5 eldre dører med mindre god funksjon.
Tekniske installasjoner:	Varmekabler i badegulv. Trykktank og trykkbeholder i kjeller fra brønn på utside. El. skap under trapp i 1.etg. Strømmen var avskrudd ved befaring.

Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	8 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 975 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	575 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	575 000

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:	Kr.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	675 000

EDLAND, 19.10.2018



Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033