



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

**Steinar Tokheim**

5763 SKARE  
Mob. 95871277

epost: [stokheim@online.no](mailto:stokheim@online.no)  
Org.nr: 970355286

# Verdi- og lånetakst

over

**Boligeiendommen**

**Røldalsvegen 74**

**5750 ODDA**

Gnr. 60 Bnr. 15

**ODDA KOMMUNE**



Utført av:

**Steinar Tokheim**

Takstmann





## Verdi- og lånetakst over

### Boligeiendommen

### Røldalsvegen 74

5750 ODDA

Gnr. 60 Bnr. 15

ODDA KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget går ut på å takserer eiendommen 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 like sør for sentrum i Odda. Ligger like ved riksvegen mot Røldal. Tilkomst både fra Røldalsvegen og Tjoadalen.

Tomten er forholdsvis flat. En del betongplattinger rundt huset. Parkering framfor garasje/uthus. Ellers kommunale parkeringsplasser like ved.

Bebyggelsen i nærområdet består av eldre bolighus, eldreboliger, mindre boligblokker og mindre næringslokaler.

God standard i butikklokale i underetasje. Leiligheter er under oppussing/modernisering.

Det pågår arbeid med oprustning/ombygging som vil gi 2 leiligheter hver i 1. og 2. etasje samt på loft. Godkjente planer med tegninger er lagt frem.





**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 15 KOMMUNE ODDA  
**Adresse:** Boligeiendommen - Røldalsvegen 74, 5750 ODDA

### Markeds- og låneverdi

Sentrumsnær eiendom i Odda. Det er store kostnader med å ferdigstille bygget i trå med godkjente planer. Det må, på grunn av alder, påregnes utskiftinger av enkelte bygningskomponenter.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>4 500 000</b>

Skare, 03.03.2018

*Steinar Tokheim,*

Steinar Tokheim  
Takstmann





**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 15 KOMMUNE ODDA  
**Adresse:** Boligeiendommen - Røldalsvegen 74, 5750 ODDA

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Advokatfirma Romstad AS v/Hege Romstad

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 30.01.2018**  
- Steinar Tokheim Takstmann Tlf.: 95871277  
- Mansour Eleraki

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Situasjonskart Tegninger Tidligere takst Byggetillatelse EDR	Dato 03.03.2018  Dato 13.01.2016  Ajour 03.03.2018
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Utskrift av eiendomsregisteret.	Ajour pr. 03.03.2018.	3
2	Grunnkart hentet fra Norkart.	Utskriftsdato 03.03.2018.	1

### Eiendomsdata

**Matrikkeldata:** Gnr. 60 Bnr. 15  
**Hjemmelshaver:** Mansour Elmitwalli Eleraki (fødselsdato 25.02.1964).  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 458,6 m<sup>2</sup>  
**Konsesjonsplikt:** Nei.  
**Adkomst:** Offentlig.  
**Vann:** Offentlig.  
**Avløp:** Offentlig.  
**Regulering:** Eiendommen ligger i regulert område.  
**Offentl. avg. pr. år:** Kr 60 000 Avgiftene er anslått.

### Forsikringsforhold

**Premiebeløp:** Kr 30 000  
**Kommentar:** Forsikringspolise ble ikke framlagt. Premiebeløpet er anslått.

### Bygninger på eiendommen Bolig med mindre næringsdel

**Byggeår:** 1910. Byggeår er anslått ut fra år for eiendommens opprinnelse.  
**Ombygd:** Ombygging pågår. Underetasje er ferdig.

### Uthus/garasje

**Byggeår:** 1910. Byggeår er anslått ut fra år for eiendommens opprinnelse.







**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 15 KOMMUNE ODDA  
**Adresse:** Boligeiendommen - Røldalsvegen 74, 5750 ODDA

## 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 tolkningstil 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.

## Bolig med mindre næringsdel - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	124	100		100	Butikk, kontor, vaskerom m/wc
1. etasje	125	119		119	Disponibelt areal for 2 leiligheter.
2. etasje	125	119		119	Disponibelt areal for 2 leiligheter.
Loft	80	78		78	Disponibelt areal for 2 leiligheter.
<b>Sum bygning</b>	<b>454</b>	<b>416</b>		<b>416</b>	

## Bolig med mindre næringsdel - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje		Butikk, kontor, vaskerom m/wc
1. etasje		Disponibelt areal for 2 leiligheter.
2. etasje		Disponibelt areal for 2 leiligheter.
Loft		Disponibelt areal for 2 leiligheter.

## Uthus/garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	88	82		82	Garasje, kjølerom, lager
<b>Sum bygning</b>	<b>88</b>	<b>82</b>		<b>82</b>	

## Uthus/garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje, kjølerom, lager





**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 15 KOMMUNE ODDA  
**Adresse:** Boligeiendommen - Røldalsvegen 74, 5750 ODDA

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Bolig med mindre næringsdel

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Bolig med mindre næringsdel</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Bolighus i 2 etasjer + underetasje og loftsetasje. Butikklokale i underetasje. <i>Påkostninger:</i> Taktekking er skiftet. Yttervegger i tre er utlektet og isolert med 20 cm mineralull og kledd på nytt. Grunnmur er flislagt på 2 sider. Nye vinduer og dører i stort sett hele huset. Hele underetasjen er oppgradert med nye overflater. Yttervegger er isolert med 20 cm mineralull. <i>Vedlikehold ol:</i> 1. og 2. etasje + loft er under ombygging.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Grunnmur på planert morene.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Støpt betonggulv, isolert.</p> <p><b>224 Frittstående dekker</b> Trebjelkelag.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Vegger av liggende heltre plank, utvendig utlektet, isolert og kledd med trekledning. Grunnmur er innvendig utlektet og isolert.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Sperretak med taktekking av betongstein.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Nye vinduer og ytterdører i stort sett hele huset. På loft er det 3 vinduer som ikke er montert.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Belegg i butikk, fliser på vaskerom og laminat på kontor.</p> <p><b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Baderomsplater på vaskerom. Ellers er vegger i underetasje kledd med ferdigmalte veggplater.</p> <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b> Himling i underetasje med lydabsorberende himlingsplater.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b> Eldre trapper i heltre. Planlagt ny utvendig trapp med inngang til hver leilighet.</p> <p><b>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> Gamle piper er fjernet.</p>





**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 15 KOMMUNE ODDA  
**Adresse:** Boligeiendommen - Røldalsvegen 74, 5750 ODDA

	<p><b>319 Andre sanitærinstallasjoner</b> Vaskerom m/wc: Toalett, servant, utslagsvask og VV-bereder. Rør i rør opplegg i underetasje. Instalert vannmåler.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b> Nytt elektrisk opplegg med sikringskap med automatsikringer . Elektrisk anlegg er ikke kontrollert.</p>
--	---

### Uthus/garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus/garasje	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Trebygning på betongplate. Deler av yttervegg er kledd med teglstein. Sperretak med taktekkning av metallplater. <i>Påkostninger:</i> Nytt kjølerom og nyoppusset lager. Takoverbygg mellom lager og huset er nybygd.</p>

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerkning
<b>Bolig med mindre næringsdel</b>							
Underetasje	124	100	100		1 600	160 000	
1. etasje	125					180 000	Anslår husleie kr. 7500 pr.mnd.
2. etasje	125					180 000	Anslår husleie kr. 7500 pr.mnd.
Loft	80					156 000	Anslår husleie kr. 6500 pr.mnd.
<b>Sum</b>	<b>454</b>	<b>100</b>	<b>100</b>			<b>676 000</b>	
<b>Uthus/garasje</b>							
1. etasje	88	82	82		500	41 000	
<b>Sum</b>	<b>88</b>	<b>82</b>	<b>82</b>			<b>41 000</b>	
<b>Totalt</b>	<b>542</b>	<b>182</b>	<b>182</b>			<b>717 000</b>	
Takstmannens ansatte årsleie tilsvarer Kr 59 750 pr mnd.							

### Årlige driftskostnader

<b>Årlige driftskostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	60 000
	Forsikring:	30 000
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	60 000
	Sum kostnader Kr:	150 000
<b>Stipulerte inntekter:</b>	Netto stipulerte inntekter Kr:	567 000

### Kapitalisert verdi

<b>Kapitaliseringsrente:</b>	Valgt kapitaliseringsrente: 8,0 %	
<b>Kapitalisert verdi:</b>	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	<b>6 510 000</b>
<b>Kommentar:</b>	Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked for boliger. Eiendommen ligger sentralt i Odda.	







**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 15 KOMMUNE ODDA  
**Adresse:** Boligeiendommen - Røldalsvegen 74, 5750 ODDA

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Bolig med mindre næringsdel	10 300 000
Uthus/garasje	530 000
Sum normale byggekostnader:	10 830 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	6 000 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>4 830 000</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 tomteverdi:** **500 000**

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** **5 330 000**

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>5 000 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>4 500 000</b>

