

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 61: Bnr 377 (snr: 1)**
Kommune: **1228 ODDA KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligseksjon**
Adresse: **Bygda 34, 5750 ODDA**



BRUKSAREAL (BRA): **58 m²** AREAL, P-ROM: **58 m²**

Leilighet:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 400 000

LÅNEVERDI:

KR. 360 000

Utskriftsdato: 08.10.2019
Dato befaring: 17.09.2019
Revidert dato: 08.10.2019

Oppdragsnr. 574
Referansenr. e67852e

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ri Tokheim AS
Reinsnosvegen 35, 5763 SKARE
Telefon: 905 83 236
Organisasjonsnr: 998 290 600

Sertifisert takstmann:

Espen Tokheim
Telefon: 905 83 236
E-post: et@ritokheim.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.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/fdcfaf66-d6b5-4f34-8d33-5fa4461e3997>

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

Til å registrere eventuell fuktighet er det brukt PROTIMETER MMS 2 fuktmåler.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Eventuelle heftelser som påhviler eiendommen er ikke kontrollert.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	400 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	360 000

Markedsvurdering
Sentrumsnær leilighet i 1. etasje i firmansbolig i rekke. Kostnader med oppussing/modernisering må påregnes. Det må, på grunn av alder, påregnes utskiftinger av enkelte bygningskomponenter.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirma Romstad AS
Takstmann:	Espen Tokheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.09.2019. - Espen Tokheim. Takstmann. Tlf. 905 83 236
Revisjoner:	Dato: 08.10.2019 Rettet info om bod på loft.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Boligseksjon
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Bygda i utkanten av Odda sentrum. Taksert seksjon ligger i 1. etasje mot nord i inngang nr. 2 fra sør i ett rekkehus bestående av 4 firmansboliger.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen i nærområdet består av rekkehus og mindre boligblokker, samt enkelte eneboliger.
Standard:	Enkel standard. Kostnader til oppussing og modernisering må påregnes.
Om tomten:	Selve tomten omfatter kun bebygd areal. Ellers er arealet rundt boligen fellesareal for hele rekkehuset. Felles plen mot øst. Asfaltert innkjørsel/parkering mot vest.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Seksjonen er 1/8 part av to av rekkehusene som utgjør ett bruksnummer.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1228 ODDA Gnr: 61 Bnr: 377 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	292,3 m ² Arealkilde: Arealet gjelder hele bnr 377 og er hentet fra Eiendomsverdi.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/8
Hjemmelshaver:	Magne Medhus
Kommentar:	I tillegg til oppgitt eiendomsareal kommer 1/16 part av fellesarealet på bnr 294 med samlet areal på 1542 m ² .

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	26.09.2019		Innhentet	1	Ja
Eiendomsverdi.no	26.09.2019		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1958 Kilde: Byggeår er angitt omtrentlig.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	62	58	58		Arealet er oppgitt for leilighetens egne arealer.
Sum bygning:	62	58	58	0	

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

Kommentar areal
Arealet er beregnet ut fra innvendige mål. I tillegg er det felles vaskekjeller og boder, samt 1 egne bod i kjeller, og felles tørkeloft og en egen bod på loft. Tilkomst til loft via loftsluke og stige. Det er ikke påvist hvilke arealer av boder som tilhører den takserte seksjonen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet
Bygning, generelt Leiligheten ligger i 1. etasje mot nord i inngang nr. 2 fra sør i ett rekkehus bestående av 4 firmannsboliger. Felles inngang for 4 leiligheter i 1. etasje. Leiligheten har eldre, enkel standard. Hele leiligheten bærer preg av stor bruksslitasje.
Grunn og fundamenter, generelt Grunnmur på utgravd og planert morene.
Gulv på grunn Støpt betonggulv, uisolert.
Frittbærende dekker Trebjelkelag, sannsynligvis noe isolerte.
Yttervegger Bindingsverk med utvendig kledning av Eternitt. Sannsynligvis noe isolert. Betongvegger i kjeller.
Takkonstruksjoner Sperretak med taktekking av asfaltbelagte metallplater.
Vinduer Eldre vinduer med kobla glass.
Ytterdører og porter Isolert ytterdør mot felles trapperom. Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 1984.
Innvendige dører Eldre finerte dører. En dør mangler håndtak.
Overflater på innvendige gulv Gulvbelegg på bad. Ellers laminatgulv. Gulv på flere rom har stor slitasje og enkelte skader. Laminatgulv er lagt uten at gulvlist er lagt på nytt, noe som gir til dels store gliper rundt laminatgulvet.
Overflater på innvendige vegger

Baderomsplater på bad. Ellers tapetserte vegger.

Overflater har stor slitasje. Rundt inngangsdør er det ikke plater på vegg.
Det boret hull i vegg mellom soverom og kjøkken.
Det er synlige spor på vegger etter at delevegg mot kjøkken er fjernet.

Overflater på innvendig himling

Himlingsplater på bad. Ellers malte slette himlinger.

Himlinger har en del skader. Det er synlige spor i himling etter at delevegg mot kjøkken er fjernet

Trapper og ramper

Trapp i felles trapperom.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Murt pipe. Pipeløp er ikke kontrollert. Eldre vedovn i stue.

Fast inventar, generelt

Eldre plassbygde garderobeskap på soverom.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med eikefronter. Fliser over kjøkkendisk.

Kjøkkeninnredning har stor slitasje.

Innredning og garnityr for våtrom

60 cm servantskap + speilskap.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Servant, klosett og badekar.

VV-bereder (116 liter - 1998) på bod i kjeller.

Elkraft, generelt

Sikringsskap med skrusikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert.

Enkelte ledninger henger løse og er uisolerte.

Elvarme, generelt

Varmekabler i gulv på bad.

Anlegg for elvarme er ikke kontrollert.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 800)	Kr.	9 600
Kommunale avgifter (avgiften er beregnet) (pr. mnd. Kr. 1 117)	Kr.	13 400
Antatte vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 663 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	363 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	363 000

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.	50 000
Sum tomteverdi:	Kr.	50 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	413 000

SKARE, 08.10.2019



Espen Tokheim
Takstmann
Telefon: 905 83 236



Bygda 34, 5750 Odda.

Dato: 26.09.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

