

Verdivurdering av eiendom Kr. 4.650.000,-

Matrikkel: **Gnr 43: Bnr 234**
Kommune: **0828 SELJORD KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig med 3 sekjonerte boenheter**
Adresse: **Storgård 3, 3840 SELJORD**



Dato befaring: 23.10.2018
Utskriftsdato: 11.11.2018
Oppdrag nr: 1798

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN
Telefon: 35 07 51 30

Sertifisert takstmann:

Hans Tarjei Midtbø
Telefon: 975 45 770
E-post: htm@midtbobygg.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurderingen er gitt etter skjønn og overbevisning på bakgrunn av foreliggende opplysninger. Det legges til grunn at det ikke er feil eller mangler ved eiendommen utover det vi har fått kjennskap til. Vi gjør oppmerksom at arealer er målt på plassen, dette er ikke kontrollert med godkjente tegninger/dokumenter i kommunen. Grunnbokutskrift og reguleringsforhold er ikke kontrollert. Opplysninger i rapporten ble gitt av eier Ingar Reinskås på befaringsdagen. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet verddivurdering og kun til bruk for oppdragsgiver og denne har tilknytning til eiendommen. Verddivurderingen er ikke beregnet som dokumentasjon ved overdragelse av eiendommen for salg på åpent marked, da bør det utarbeides en tilstandsrapport eller tilsv.

Rapportdata	
Kunde:	Ingar Reinskås
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.10.2018. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Ingar Reinskås. Eier. Tlf. 95928495

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig med 3 sekjonerte boenheter

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0828 SELJORD Gnr: 43 Bnr: 234
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	980,1 m ² Arealkilde: seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Ingar Reinskås
Adresse:	Storgård 3, 3840 SELJORD
Kommentar:	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	23.10.2018				
Tegninger	23.10.2018		Fremvist		
seeiendom.no	09.11.2018		Innhentet		
Eier	23.10.2018	På befaring			

Bygninger på eiendommen	
Bygning på eiendommen er enebolig over to plan, fordelt med to leiligheter i kjeller/sokkeletasjen og en leilighet i første etasje. Alle er seksjonert.	

Konstruksjoner og innvendige forhold	
<p>Boligen er fundamentert med støpte søler/ringmurselementer samt isolert, støpt plate på mark. Vegger i kjelleretasjen er i kombinasjon mur/bindingsverk. Hele første etasje er oppført i bindingsverk, takverk utført som saltakkonstruksjon med to møneretninger. Utv. vegger er kledd med liggende trekledning, taket er tekket med stålplater. Isolerte vinduer og dører fra Nordan. Overbygd inngangsparti og utvendig bod i 1 etg. Egne innganger og terrasser til enhetene i sokkeletasjen. Utvendig er det tilført steinmasser i grunnen og det er etablert flere gabion støttemurer. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg.</p> <p>Innvendig 1 etasje: Golvoverflater består av parkett, laminat og fliser, vegger og himlinger består av gipsplater og fliser. Rom: vf/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang, 3 soverom og 2 boder/teknisk bod.</p> <p>Kjøkken er ferdigstilt med innredning og hvitevarer, alt fremstår i god stand. Bad/vaskerom er ferdigstilt med golv, vegg og himlinger. Det er ikke montert/tilkoblet innredninger/vvs/garnityr. Bortsett fra bad er det i all hovedsak ferdigstilt alle rom/flater i etasjen. Oppvarming med vannbåren golvvarme og vedfyring. Det er vedovn tilkoblet stålpipe i stuen.</p> <p>Innvendig kjelleretasje:</p>	

Etasjen er inndelt med to like leiligheter, samme standard og valg av materialer og innredninger. Golvoverflater består av parkett og fliser, vegger og himlinger består av mur og gipsplater. Rom: 2 soverom, vf/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og teknisk bod (gjelder for en enhet). Kjøkken i begge leilighetene er ferdigstilt med innredninger og hvitevarer. Bad/vaskerom er ferdigstilt med golv, vegg og himlinger. Det er ikke montert/tilkoblet innredninger/vvs/garnityr. Bortsett fra bad er det i all hovedsak ferdigstilt alle rom/flater i begge leilighetene. Oppvarming med varmekabler/strøm. En leilighet har vedfyring, det er vedovn tilkoblet stålppe i stue/kjøkken.

Boligen er generelt i god bygningsteknisk stand. Pr. idag er det ikke ferdigstilt eller tilkoblet vvs, strøm, lamper/spotlights mm. Alt er imidlertid klargjort med skjult anlegg, veggbokser osv.

Andre forhold

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Arealer og anvendelse

Enebolig:
BTA: 320 kvm.
BRA: 287 kvm.
P-ROM: 263 kvm. S-rom = boder
Byggeår: 2017.

Arealfordeling av enhetene:
leilighet i 1 etasje har et bruksareal på 146 kvm. inkl. boder. Hver av leiligheten i sokkeletasjen har et bruksareal på 70,5 kvm. inkl. bod.

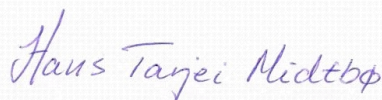
Tekniske installasjoner

Etasjeskillet er utformet med brann og lydhimling. Hele 1 etasje har vannbåren varme. Tekniske installasjoner for vvs og el. er fordelt til hver enhet, det er separate vv tanker, vann/avløp og strømmålere. Alle sikringskap vil bli utstyrt med automatsikringer, el. opplegg ligger skjult. Det er ført ut bunnledninger til evt. fremtidig garasje.

Beregning

Markedsverdi	<p>På bakgrunn av beliggenhet, gitte opplysninger, standard mm, anslår vi en markedsverdi slik eiendommen fremstår idag til KR. 4.650.000,- Dette er ansatt markedsverdi om eiendommen selges under ett.</p> <p>Ved et evt. salg av seksjoner vurderes markedsverdien slik:</p> <table><tr><td>- Leilighet i 1 etasje, 146 kvm. bruksareal:</td><td>Kr. 2.750.000,-</td></tr><tr><td>- Leilighet i sokkeletasje, ca. 70 kvm. bruksareal:</td><td>Kr. 1.700.000,-</td></tr><tr><td>- Leilighet i sokkeletasje, ca. 70 kvm. bruksareal:</td><td>Kr. 1.700.000,-</td></tr></table> <p>-----</p> <table><tr><td style="text-align: right;">Totalt</td><td>Kr. 6.150.000,-</td></tr></table> <p>Verdiene forutsetter at ut- og innvendige arbeider er ferdigstilt. Dette vurderes til ca. 300.000,- eks. mva. fordelt slik:</p> <table><tr><td>- utvendige arbeider,</td><td>ca. 100.000,- eks. mva.</td></tr><tr><td>- innvendige vvs arbeider,</td><td>ca. 100.000,- eks. mva.</td></tr><tr><td>- innvendige el. arbeider,</td><td>ca. 100.000,- eks. mva.</td></tr></table>	- Leilighet i 1 etasje, 146 kvm. bruksareal:	Kr. 2.750.000,-	- Leilighet i sokkeletasje, ca. 70 kvm. bruksareal:	Kr. 1.700.000,-	- Leilighet i sokkeletasje, ca. 70 kvm. bruksareal:	Kr. 1.700.000,-	Totalt	Kr. 6.150.000,-	- utvendige arbeider,	ca. 100.000,- eks. mva.	- innvendige vvs arbeider,	ca. 100.000,- eks. mva.	- innvendige el. arbeider,	ca. 100.000,- eks. mva.
- Leilighet i 1 etasje, 146 kvm. bruksareal:	Kr. 2.750.000,-														
- Leilighet i sokkeletasje, ca. 70 kvm. bruksareal:	Kr. 1.700.000,-														
- Leilighet i sokkeletasje, ca. 70 kvm. bruksareal:	Kr. 1.700.000,-														
Totalt	Kr. 6.150.000,-														
- utvendige arbeider,	ca. 100.000,- eks. mva.														
- innvendige vvs arbeider,	ca. 100.000,- eks. mva.														
- innvendige el. arbeider,	ca. 100.000,- eks. mva.														

VRÅLIOSEN, 11.11.2018



Hans Tarjei Midtbø
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 35 07 51 30

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



