

Verditakst - fast eiendom

**Flatdalsbyen 39**

3841 FLATDAL
Gnr. 71 Bnr. 12 Fnr. 0 Snr. 0
Seljord kommune

Benevnelse

Enebolig

BRA

274 m²

Markedsverdi

Kr. 700 000

Tomteareal

688 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 483 850
Befaringsdato 07.01.2019
Rapportdato 16.01.2019

Rapportansvarlig Takstforum Telemark AS
Takstingeniør: Are Bjørkheim
Porsgrunnsveien 188, 3735 SKIEN
Tlf.: 91858552
E-post: are@takstforum-telemark.no



TAKSTFORUM
Telemark

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Flatdalsbyen 39	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	3841 FLATDAL	71	12	0	0	
Område/bydel	Flatdal					
Kommune	Seljord					
Rekvirent	Advokat Bjørn Dyrland					
Hjemmelshaver(e)	Reidun Tove Silset					
Befaringsdato	07.01.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Reidun Tove Silset, takstingeniør Are Bjørkheim					

Premisser - generelle opplysninger

Oppdraget består av å takserer markedsverdien (salgsverdien) på eiendommen Gnr. 71 og Bnr. 12 i Seljord kommune, slik den fremstår på befaringdagen.

Eiendommen er bebygd med enebolig.

Metoden for beregning av verdien er ut fra sammenlignbare områder samt tidligere salg i området. Videre blir følgende forhold tatt i betraktning: beliggenhet, adkomstmuligheter, terrengforhold, bygningsmessige forhold, opparbeidelse samt nåværende klausuler/regulering av området.

Mandat for oppdraget er å utføre salgsverdi på eiendommen i forbindelse med tvangssalg gitt av Tingretten.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelse eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene var i bruk.

Sammendrag

IKE FERDIG

Enebolig opprinnelig oppført i ca 1925, tilbygget rundt 1980. Bolig over 2 etasjer med 4 soverom. Bolig er innvendig oppgradert i perioden rundt 2000-tallet med bad, vaskerom, kjøkken. Boligen fremstår generelt godt ivaretatt innvendig. Den eldste delen av bolig fremstår med slitasje og skjevheter. Her er det registrert råteskader og lekkasje i tak. Øvrige bygg på eiendommen fremstår som ett pent element på tunet

Eiendommen beliggende landlige omgivelser med spredt bebyggelse og jordbruksareal. Eiendommen har nærhet til utmark, noe som gir tilgang for rekreasjons områder. Infrastruktur utover dagligvare anses Seljord å være nærmest.

Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

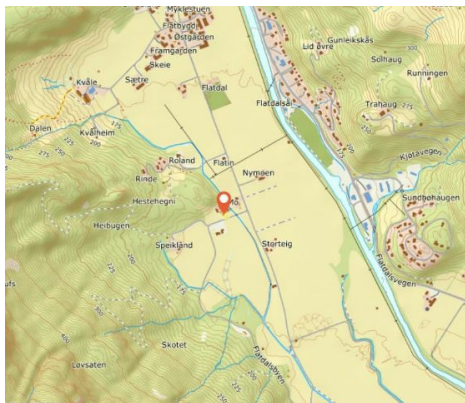
Flatdalsbyen 39 ligger i et etablert landbruksområde på Flatdal i Seljord kommune.

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boliger oppført med kjeller og 1-2 etasjer.

Bebyggelsen i området etablert allerede på 1800-tallet.

Eiendommen tilhører Seljord skolekrets, hvor barna går på Seljord barneskole og ungdomsskole. Det er ca. 14 km til Seljord sentrum.

Områdene rundt har fine tur og rekreasjons muligheter.



Oversikt



Tomt



Oversikt



Bolig

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innenfor Kommuneplanens Arealdel for Seljord. Området er avsatt til LNFR og underliggende sentrumsområde.

Eiendommens tomt

Tomteareal	688,4 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Verditakst - fast eiendom

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten ligger sørøstvendt, og har utsikt over tilstøtende bebyggelse og jorder.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp til septikk.
 Eiendommen har adkomst via Flatdalsvegen.
 Kommunal adkomstvei med lav trafikkbelastning.
 Det er parkering i garasje.
 Tomten er opparbeidet med plenareal rundt bolig med diverse beplantning og hekk.
 Veranda etablert på østre del av bygg.

Terrengforhold

Flat tomt- Avgrenset av tilstøtende nabotomt i vest, øst og nord - Forøvrig er tomten avgrenset av grusveg.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1982 antatt	

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår	2012			
Kjøpesum / kostpris	Kr. 347 000			
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset, innvendig dels slemmet.
 Uinnredet kjeller med 2,4 m tak høyde, fritt eksponert grunnmur og betongdekke.
 Takvann ledet til rør i grunn.

- Fuktskader i deler av grunnmur som er utforet under terreng. Synlig fukt på i kjellergulv. Drenering har betydelig redusert effekt.



Fukt i kjeller



Fuktskader i utlektet vegg

Verditakst - fast eiendom

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger i antatt isolert bindingsverk påmontert stående tømmermannskledning.

- Kledning med generell behov for vask og vedlikehold.

Etasjeskiller i isolert trevirke med bærende sponplategulv, himlet med panel.

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1983.

Innerdører av finerte slette dørbblad.

Ytterdører i malt utførelse med glass fra 1983.

Verandadører i malt utførelse med glass fra 1983.

- Dør til kjeller og garasje er fuktskadet og støttemur skjev.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med konstruksjon bærende på yttervegg og innervegg, innvendig panelkledd skråhimling.

Tekking av asfalt takshingel fra byggeår.

Vindskiebord og pannebord i malt utførelse.

Renner og beslag av plast, øvrig beslag av plastbelagt stål.

- Renner er tette og bør renses.
- Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledd himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. TG er vurdert ut i fra overnevnte opplysninger og det presiseres at undertegnede ikke har besiktiget oppbygning/lufting, da det ikke er etablert inspeksjon. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være i tilfredstillende stand hensyntatt alder og konstruksjon. Datidens byggemetode tilsa lufting over isolasjon.

Piper, ildsteder og oppvarming

Elementpipe tilknyttet murtpeis av lokal naturstein i stue.



Stue med peis

Verditakst - fast eiendom

Bad og vaskerom

Bad 1. etasje

Vinylbelegg på gulv og malt panel på vegg, malte flater i himling.
Innredning med servantskap, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er naturlig ventilert.

- Våtsone i dusj har panel på vegg. Panel er ikke å anse som fuktbestandig og råteskader er registrert i panel. Påregnelig med skjulte skader.

Toalett

Flis på gulv og panel på vegg, panel i himling.
Innredning med vask og toalett
Rommet er naturlig ventilert.



Bad



Toalett

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkplate.
Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekkskappe montert til innredningen og etablert over komfyr.



Kjøkken

Innvendige overflater

Golv: Furugulv i 2. etasje og nyere laminat i 1. etasje.
Vegger: Panel.
Himlinger: Takess plater og panel.

Verditakst - fast eiendom

Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer og 7 kurser.

56 Amp overspenningsvern.

Det foreligger ikke papir på anlegg grunnet oppføring før 1999.

- Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Levetid på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.



EL-skap

VVS-installasjoner

Vannrør tilknyttet det kommunale nettet.

Avløp til septikk.

Interne vannrør av kobber og avløp av plast (PP).

Varmtvannsbereider 200 L fra 2012.

Annet

Veranda opphengt i vegg og bærende på søyler. Impregnerert spaltegulv påmontert bjelkelag med malt rekkverk.

- Veranda med generell slitasje.

Generelt om andre bygg

Garasje oppført i tilknytning til bolig. Garasje benyttet til lager.

- Grunnmur mangler understøttelse på hjørne av bygg.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etasje	146	136	103	33	Vindfang, toalett, gang, kjøkken, stue, trapperom, 3 soverom, bad.	Garasje.
2. etasje	50	46	46	0	Stue, 2 soverom.	
Kjeller	105	92	0	92		Boder.
Sum	301	274	149	125		

Sum alle bygninger	301	274	149	125		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

- Rombenevnelsen er iht dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldte og godkjent.
- BTA er anslagsvis utregnet.
- Arealmålinger er foretatt etter lasermålinger på stedet.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

-Ingen opplyst.

Konsesjon

-Ingen konsesjon.

Sameie

-Ikke aktuelt.

Forkjøpsrett

-Ingen forkjøpsrett.

Eiendomsbrøk

-Ikke aktuelt.

Heftelser

-Ingen heftelser som påvirker takst.

Servitutter

-Ingen servitutter som påvirker takst.

Økonomi

Verditakst - fast eiendom

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Bolig vurdert som utleie.

Brutto leieinntekt NOK 5.500,-/mnd.

FDV kostnader satt til 15% --> Netto leieinntekt: 4.675,-kr/mnd.

Oppbygging av kapitaliseringsfaktor:

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.: 1,78 % 17.01.2019

-Inflasjon: -2,50 %

=Realrente: -0,72 %

+Bygningsrisiko 3,50 %

+Markedsrisiko 2,50 %

+Objektrisiko 3,00 %

+Renterisiko 3,00 %

=Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav: 11,28 %

Kapitaliseringsfaktor = 8,8

Kapitalisert verdi = 4.675 x 12x 8,8= 493.680,- NOK

Utleieverdien vurderes til å være NOK 500.000,-

Utleieverdien vurderes til å være lavere enn salgsverdien.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 100 000
	Verdireduksjon	45% - Kr.	1 395 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 705 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 705 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	200 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 905 000

Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Eiendommens tilstand

Enebolig opprinnelig oppført i 1982. Bolig over 2 etasjer med 5 soverom. Bolig er innvendig oppgradert med nyere overflater. Oppgradering og vedlikehold både utvendig og innvendig fremstår uferdig og med gjenstående arbeider. Bad og kjeller har fuktskader.

Beliggenhet

Eiendommen beliggende landlige omgivelser med spredt bebyggelse og jordbruksareal. Eiendommen har nærhet til utmark, noe som gir tilgang for rekreasjons områder. Infrastruktur utover dagligvare anses Seljord å være nærmest.

Eiendommens tekniske verdi er matematisk basert på byggekostnader, tomtekostnader og anleggskostnader. Verdien justeres for skader, utidsmessigheter, slitasje og elde. Teknisk verdi satt til 1.900.000,-kr

Verdi av bolig basert på leieinntekter er satt til NOK 500.000,-

Sammenlignbare salg

Det er i perioden 2011-2018 solgt ti utvalgte eiendommer i området som anses som representative for den aktuelle eiendommen.

Opplysningene er hentet ut fra tinglyste opplysninger på eiendomsverdi og anses som salg i det åpne markedet.

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde, samt sammenlignbare salg for område.

Markedsvurdering

Det er moderat etterspørsel etter boligeiendommer i dette området. Markedsprisen for slike eiendommer har vært svakt stigende med relativt lang omsettingstid hvor salg prisen har vært under prisantydning. I perioden 2013-2016 har boligmarkedet i det aktuelle området utviklet seg med svak prisvekst og påfølgende prisreduksjon i 2017/2018. Eiendommens beliggenhet i nærhet til nærmeste nabo anses å være prisdempende sett i forhold til øvrige eiendommer i samme området. Den aktuelle eiendommen anses til å være i nedre del av prissjiktet.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 700 000,-

Sted og dato
Skien, 15.01.2019



Are Bjørkheim

Dokumentkontroll