

# Verditakst - fast eiendom

**Rindevegen 5**

6881 ÅRDALSTANGEN  
Gnr. 6 Bnr. 64  
Årdal kommune

**Benevnelse**

Einestad  
Garasje  
*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**BRA**

171 m<sup>2</sup>  
53 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 1 700 000

**Tomteareal**

731 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 497550  
**Befaringsdato** 16.05.2019  
**Rapportdato** 25.06.2019

**Rapportansvarlig** Øyen AS  
Takstingeniør: Arne Øyen  
Røslébkane 61, 6868 GAUPNE  
Tlf.: 97651900  
E-post: arne@oyenas.no

# Verditakst - fast eiendom

## 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/497550>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Rindevegen 5	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	6881 ÅRDALSTANGEN	6	64			
Område/bydel	Rindevegen					
Kommune	Årdal					
Rekvirent	Advokat Tor Andre E Amble					
Hjemmelshaver(e)	Anja Berge Bauman, Erling Berge Seglem, Geir Sigurd Berge Berge, Lars Ivar Berge Berge					
Befaringsdato	16.05.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Tor Andre Amble, Arne Øyen					

## Premisser - generelle opplysninger

Verditaksten er utført etter Norsk takst sine regler og arealmåling etter takstbransjens retningslinjer. Taksten er gjort på grunnlag av visuell synfaring og utan inngrep i bygninger. Merk og at verditakst ikkje er tilstandsrapport som beskriv bygningane sin tekniske tilstand. Kunde /rekvirent skal lese nøyaktig gjennom dokumentet før bruk og gje tilbakemelding til takstmann om det er feil/manglar som bør rettast opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder bør takstmann varslast for ny synfaring og oppdatering.

## Sammendrag

Bustadeigedom med einebustad og garasje. Festet tomt. Bustadhus oppført 1957 og garasje 2009. Løyve frå 1961 for innredning av hyblar i sokkeletasje. Bygningar med normal standard i høve til alder. Bygningen ein del oppgradert omkring 2006 som omfatta ny kjøken og en del nye overflater. Utvendig oppgradert med nye vindauge frå 2006 og skift ytterkledning. I høve til opphavleg er bygningen litt utvida med vindfang/bad i 1.etg. Gjenstår en del avsluttande arbeider innvendig med listing og andre avslutningar gang 1.etg. Tekniske anlegg er med varierende alder og standard. Elektrisk anlegg har ny installasjon i tavle i sokkel og 1.etg. Det er elles ein del utvid installasjon tilpassa bygningen sin bruk/oppgradering. Vassledningar er delvis med koparrøyr med alder som bygning. Ny installasjon med røyr i røyr til baderom og kjøken. Sentral/fordeling for røyr i røyr er montert opne i kjellarbod uten skap og oppsamling/avløp for eventuell lekkasje. Opphavleg avløpsledningar med soilrøyr. Oppgradert baderom og kjøken har avløpsrøyr med pvc/plast.

## Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Ligg i vel etablert bustadområde på Årdalstangen. Roleg område med relativ lite trafikk. Kort avstand til alle sentrumsfunksjonar på Årdalstangen og ca 11 km til Øvre Årdal. Årdal er utbygd med butikkar, bank, grunnskule, vidaregåande skule, barnehage, idrettsanlegg, off. kontor mm. Heilårsveg over Tyin mot aust.

# Verditakst - fast eiendom

## Reguleringsmessige forhold

Regulert til bustader.

## Eiendommens tomt

Tomteareal	731,0 m <sup>2</sup>	Type tomt	Festet		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift	6396	Bortfesters navn	Anja Berge Bauman, Erling Berge Seglem, Geir Sigurd Berge Berge, Lars Ivar Berge Berge

## Kommentarer vedrørende festekontrakt

Sjå vedlegg datert 22.09.2017 vedrørende regulering festeavgift frå 2018.

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

Skårnande tomt i regulert bustadfelt. Tilknytt offentleg nett for vatn og avløp. Parkering på eiegenomen. Enkelt opparbeidd med plen og parkeringsareal og gjerde. Tomten treng vedlikehald og oppgradering.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Einebustad	1957	
Garasje	2009	

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår				
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur i betong/mur med sementpuss og måling innvendig og utvendig. Kjellar har betonggolv mot grunnen. Grunnmuren er utan fuksikring og utvendig drenering. Registrert ein del saltutslag på golv.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Etasjeskilje med isolert trebjelkalag. Ytterkledning er skift.

### Dører og vinduer

Vindaug med isolerglass frå 2006. Oppgradert med nye innvendige dører med profilerte måla dørbblad og karm/listverk. Ytterdører med måla overflater og glasfelt vart skift for en del år tilbake.

### Takkonstruksjon med yttertak

Sperrekonstruksjon, sutak og tekking med skifer. Tekking med shingel på tilbygg og takoverbygg inngang.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Tegllsteinspipe og vedovn i stove. Oppvarming med elektrisk og ved. Varmepumpe mot luft frå 2007.

### Bad og vaskerom

Baderom frå ca 2006 med fliser på golv og vegger. Innredning med lyse profilerte frontar og heilstøypt benkeplate med servant. Sanitærutstyr med dusjhjørne og veggmontert toalett.

Står i gjen avsluttande arbeider ved dør. Topp oppbrett membran og flis ved dør skal ver minst 2,5 cm over topp slukrist.

# Verditakst - fast eiendom

## Kjøkken

Kjøkken rikeleg innreda med relativ ny innredning med god standard og integrerte kvitevarer. Frontar med mørke glatte overflater og benkeplate i laminat.

## Innvendige overflater

Golv: Laminat, belegg og teppe. Baderom med fliser.  
Vegger: Mdf profilerte måla plater, glatte måla plater, trepanel, tapet.  
Himlinger: Måla plater og trepanel.

## Elektrisk anlegg

Opphavleg elektrisk anlegg med alder som bygning. Elektrisk anlegg har ny installasjon i tavle i sokkel og 1.etg. Er elles ein del utviding tilpassa bygningen sin bruk.  
Eventuell kontroll av elektrisk anlegg må gjerast av elektrikar/installatør.

## VVS-installasjoner

Opphavlege vassledningar er med koparrør og alder som bygning. Ny installasjon med rør i rør til baderom og kjøken. Sentral/fordeling for rør i rør er montert opne i kjellarbod uten skap og oppsamling/avløp for eventuell lekkasje.  
Opphavleg avløpsledningar med soilrør. Oppgradert baderom og kjøken har avløpsrør med pvc/plast.  
Ventilasjon med avtrekksvifte og elles naturleg ventilasjon.

## Gjenstående arbeider, hovedbygg

Litt gjenstående arbeid i samband med oppgradering i entre og baderom 1.etg. Gjeld og litt arbeid på elektrisk anlegg i entre. I garasje er det diverse gjenstående arbeid i garasje trebygning over.

## Generelt om andre bygg

Bygg B garasje. Betonggolv mot grunnen. Vegger garasje med lecablokk. Trebygning over garasje har eigen inngang, etasjeskilje med trebjelkelag og bindingsverk, vindsperre og trekledning. Ingen tekniske anlegg.  
Diverse gjenstående arbeid i garasje og trebygning over garasje.

## 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 "Takseringsbransjens 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.  
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

# Verditakst - fast eiendom

Eiebustad	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjellar	76	64	49	15	Vf, gang, 2 soverom, kjøken, toalett og vaskerom.	Boder
1.etg	82	75	75	0	Vf, entre, stove, kjøken, bad og soverom.	
2.etg	34	32	32	0	Trapp/gang og 2 soverom.	
<b>Sum</b>	<b>192</b>	<b>171</b>	<b>156</b>	<b>15</b>		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Garasje	36	30	0	30		Garasje
Bod/lagerrom	25	23	0	23		Bod
<b>Sum</b>	<b>61</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>53</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>253</b>	<b>224</b>	<b>156</b>	<b>68</b>		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Forkjøpsrett

Sjå vedlagt grunnboksutskrift.

### Heftelser

Sjå vedlagt grunnboksutskrift

### Servitutter

Sjå vedlagt grunnboksutskrift.

## Økonomi

### Kostnader / andel fellesutgifter

Årlege kommunale avgifter kr 15.796

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Einebustad	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 831 000
	Verdireduksjon	25% - Kr.	707 750
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 123 250
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	180 000
	Verdireduksjon	12% - Kr.	21 600
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	158 400
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 281 650
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	425 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>2 707 000</b>

## Markedsanalyse

Takstobjektet er bustadeigedom med einebustad og garasje. Eigedomen har bustad med bruttoareal på 192 m<sup>2</sup>, bruksareal på 171m<sup>2</sup> og P-rom på 156 m<sup>2</sup>. Garasje har bruttoareal på 61 og bruksareal på 53 m<sup>2</sup>. Årdalstangen har relativ liten etterspurnad etter boligar. Takstverdien gjev uttrykk for kva pris ein kan forvente for eigedomen.



# Verditakst - fast eiendom

## 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. 1 700 000,-**

### Sted og dato

Gaupne, 25.06.2019



Øyen AS / Arne Øyen

## Dokumentkontroll

### Vedlagt

Grunnboksutskrift  
Matrikkelbrev  
Målebrev  
Kartutsnitt  
Regulering av festavgift frå 2018.