

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 40: Bnr 65**
Kommune: **0513 SKJÅK KOMMUNE**
Betegnelse: **2 mannsbolig**
Adresse: **Rådyrvegen 7, 2690 SKJÅK**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 000 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 700 000**

Tomannsbolig:
Boder frittstående:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
188 m²	178 m²
10 m²	0 m²

Utskriftsdato: 22.01.2020
Dato befaring: 17.01.2020

Oppdragsnr. 2317
Referansenr. eba0a5a

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jotunheimen Sport og Våpen AS
Liavegen 926, 2686 LOM
Telefon: 414 41 090
Organisasjonsnr: 914 047 080

Sertifisert takstmann:

Kristian Frisvold
Telefon: 414 41 090
E-post: kr-f@online.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/personvernerklæring/>

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/52dbf1b9-1f29-44f2-9ab0-b894a7118592>

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

Eiendommen skal selges samlet (begge leiligheter inngår i salget)

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 700 000

Markedsvurdering
Ligger i ett etablert boligstrøk ca 4 km fra Bismo som er kommunesentret. Det er ikke prispress i området
Tomannsbolig med standard fra 2003 med en del bruksmerker, himling i ene badet må skiftes pga kondensskader rundt ventil i himling

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Skjåk kommune
Takstmann:	Kristian Frisvold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.01.2020. - Ove John Plassen. - Kristian Frisvold. Tlf. 414 41 090

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	2 mannsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Aurmo ett etablert boligfelt ca 4 km fra Bismo som er kommunesentra med barnehage og barne/ungdomsskole og offentlige kontorer
Bebyggelsen:	Boligene er fra 2003 og har standard fra den tiden. Det har i ettertid blitt montert Radonutsug da det var for høye verdier i boligene. Skjåk kommune har måleresultater.
Om tomten:	Tomten har asfaltert vei inn til boliger/boder, naturtomt ellers
Regulering:	Området er regulert til bolig
Adkomstvei:	Adkomst fra kommunal veg
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløp

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3433 SKJÅK Gnr: 40 Bnr: 65
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 067,7 m ² Arealkilde: Kart fra kommunen på nett
Hjemmelshaver:	Skjåk kommune, Org.nr: 961381096
Adresse:	Rådyrvegen 7A og 7B, 2690 Skjåk

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	17.01.2020		Innhentet		Ja
Tegninger	17.01.2020		Fremvist		Ja
Ambita.no	17.01.2020		Innhentet		Ja

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår: 2003 Kilde: Skjåk kommune

Kommentar

Standard: Huset har standard etter byggeår

Vedlikehold: Huset er normalt vedlikeholdt, himling i 7B badet er skadet av kondens som følge av at vifte på bad ikke har gått hele tiden.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	202	188	178	10	Fordelt på 2 like leiligheter
Sum bygning:	202	188	178	10	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, 3 soverom	Bod

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Bygningen har standard fra 2003 med enkle overflater og innredning. I følge tegning er det 10 cm isopor i gulver og støpt plate (varmekabler på bad)
Vegger har 15 cm isolasjon og det er 20 cm i himling

Utvendig: Boligene har liggende panel utvendig og er tekket med takshingel, terrasse mot sør/vest og inntrukket inngangsparti (rampe med mer som er på leilighet mot vei fjernes da det tilhører hjelpemiddelsentralen) Murt pipe og lufting over tak.
Asfaltert plass

Innvendig: Belegg på gulver og panel/plater på vegger og takess i himling. Bad har våtromsplater. Det er en del bruksmerker innvendig, i ene leilighet er det montert en del utstyr fra hjelpemiddelsentralen som skal fjernes,

Tekniske installasjoner: Radonavsug er etablert i ettertid

Boder frittstående

Bygningsdata

Byggeår: 2003 Kilde: Skjåk kommune

Kommentar

Standard: Huset har standard etter byggeår

Vedlikehold: Huset er normalt vedlikeholdt

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	14	10		10	2 boder
Sum bygning:	14	10	0	10	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod 1, bod 2

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Støpte plate på grunn og bindingsverk med tak tekket med takshingel, ikke isolert
Utvendig:	Panel utvendig med boddør og takshingel på tak
Innvendig:	Støpt gulv, bindingsverk synes innvendig, ikke isolert

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 1 333)	Kr.	16 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

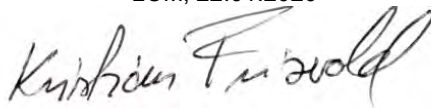
Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig	Kr.	2 300 000

Boder frittstående

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi – Boder frittstående	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 320 000

LOM, 22.01.2020



Kristian Frisvold
Telefon: 414 41 090

Navn: Ingeniør Og Tømmermester Kristian Frisvold
Saksbehandler:1214515330
Saksreferanse:KF



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 65 i 3433 SKJÅK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

17.01.2020 kl. 09.32

Oppdatert per

17.01.2020 kl. 09.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/4705-1/18 20.08.1982

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

SKJÅK KOMMUNE

ORG.NR: 961 381 096

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2019/627277-1/200 04.06.2019
21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3433 GNR: 40
BNR: 14

2020/149076-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0513 GNR: 40 BNR: 65

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Navn: Ingeniør Og Tømmermester Kristian Frisvold
Saksbehandler:1214515330
Saksreferanse:KF



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 65 i 3433 SKJÅK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

17.01.2020 kl. 09.32

Oppdatert per

17.01.2020 kl. 09.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/4705-1/18 20.08.1982

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

SKJÅK KOMMUNE

ORG.NR: 961 381 096

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2019/627277-1/200 04.06.2019
21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3433 GNR: 40
BNR: 14

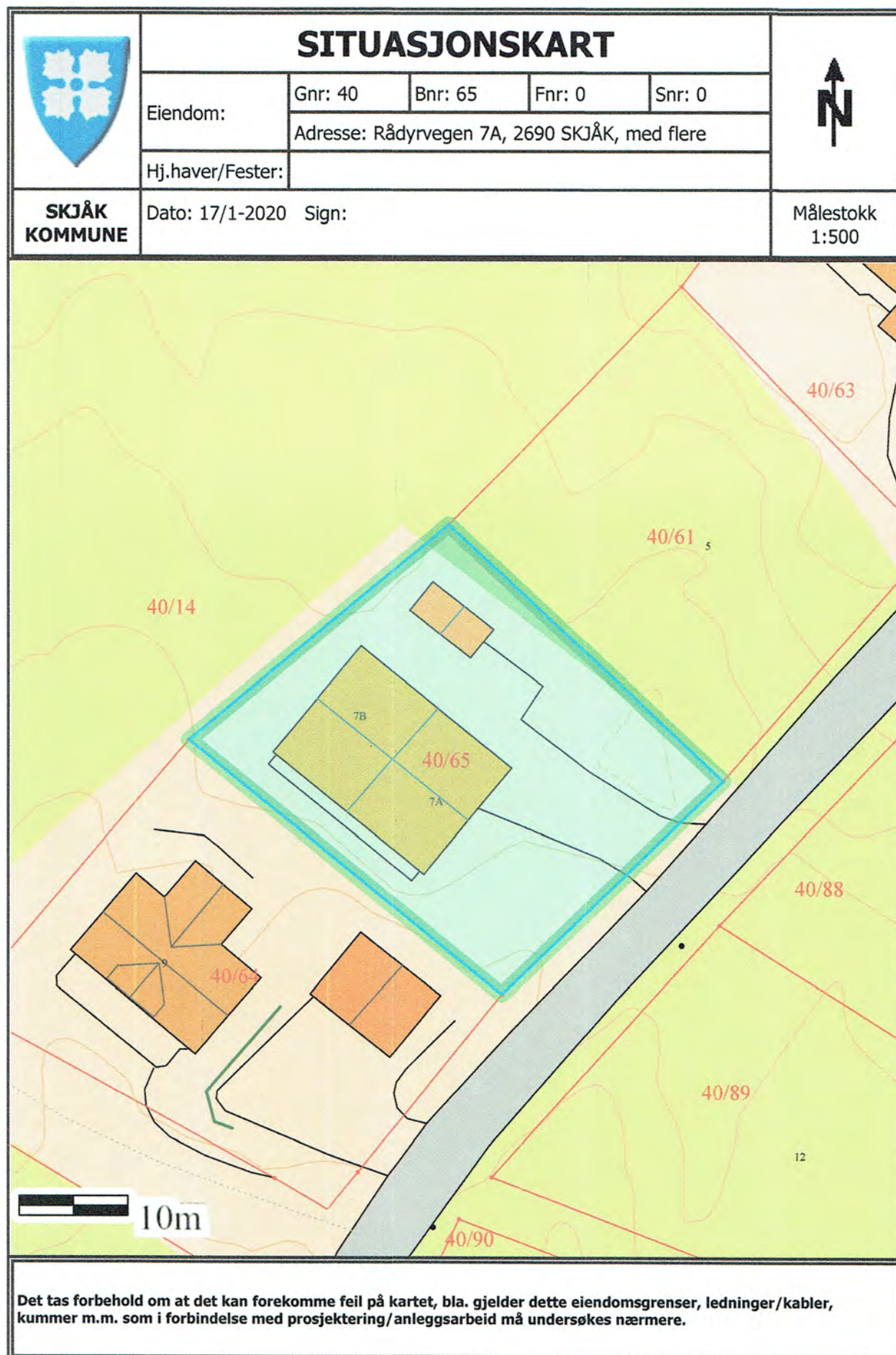
2020/149076-1/200 01.01.2020
00:00

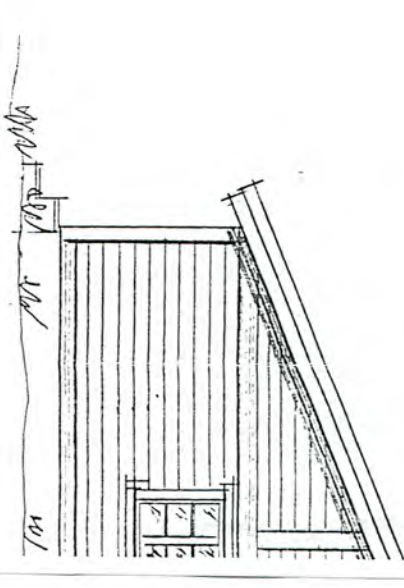
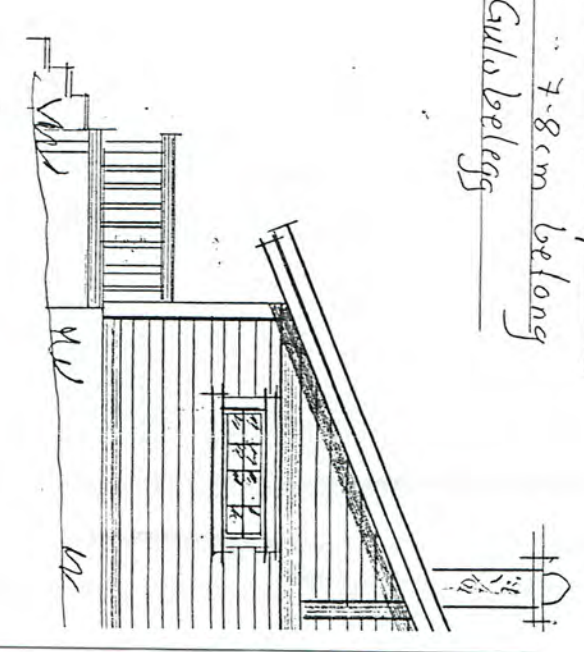
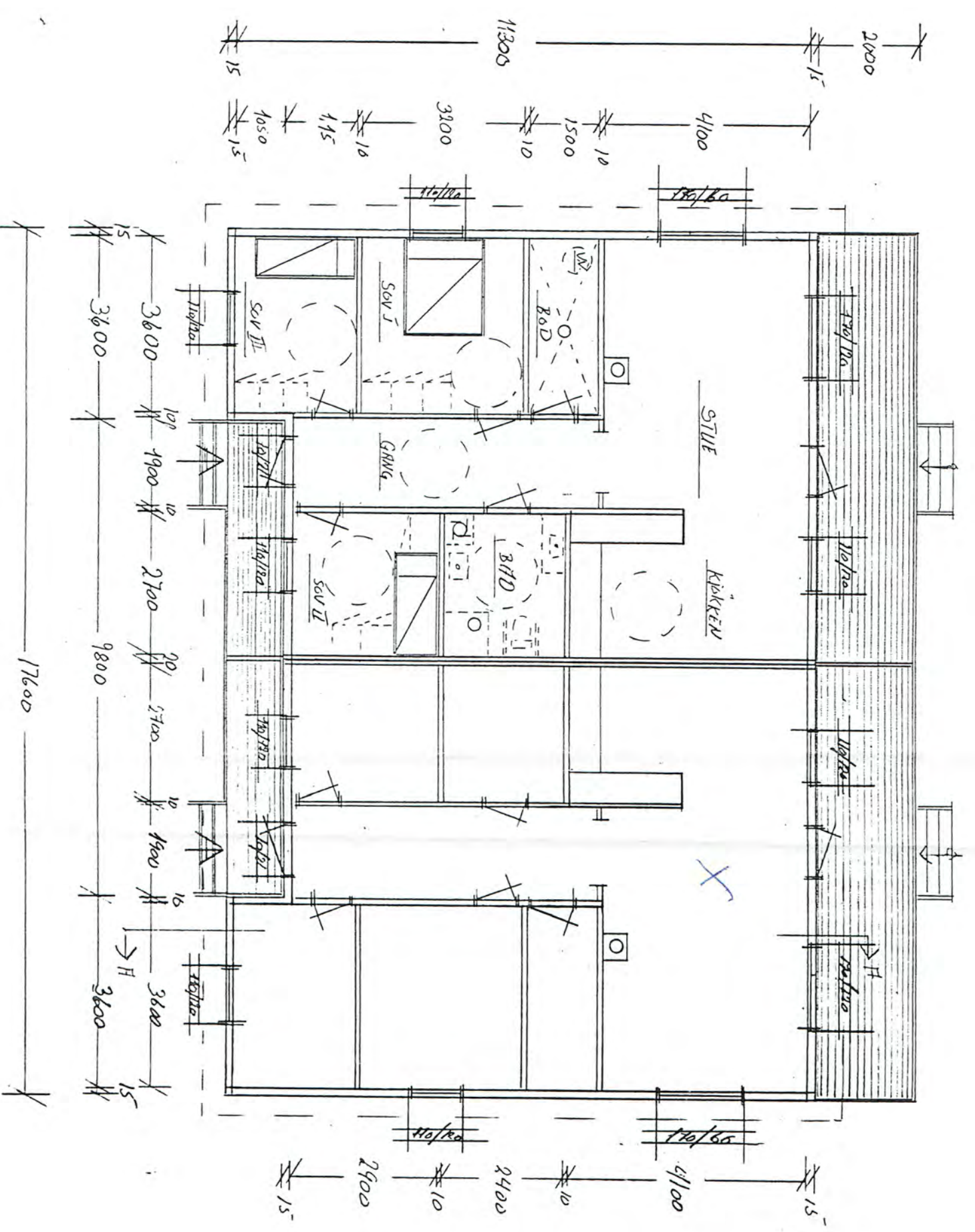
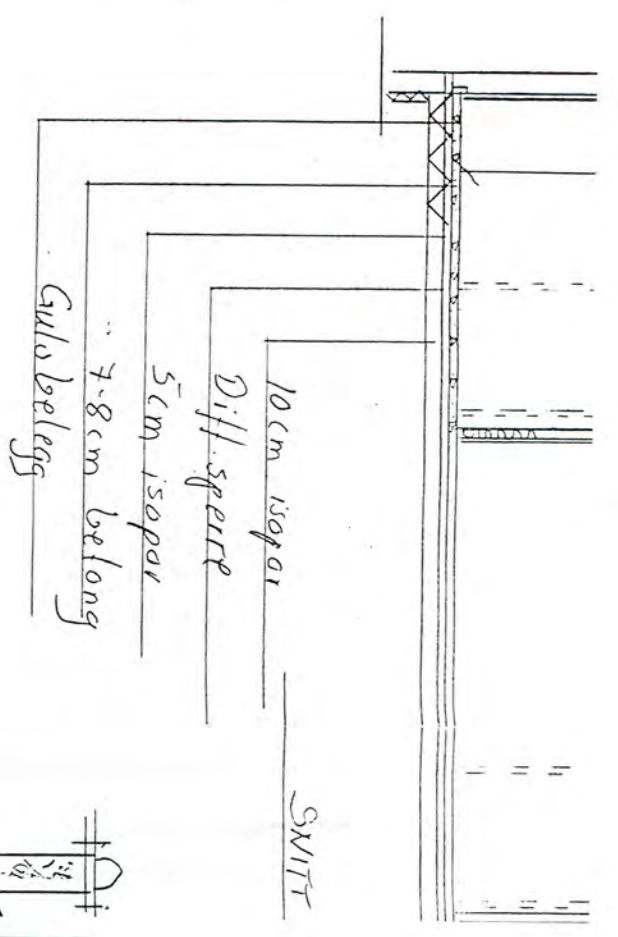
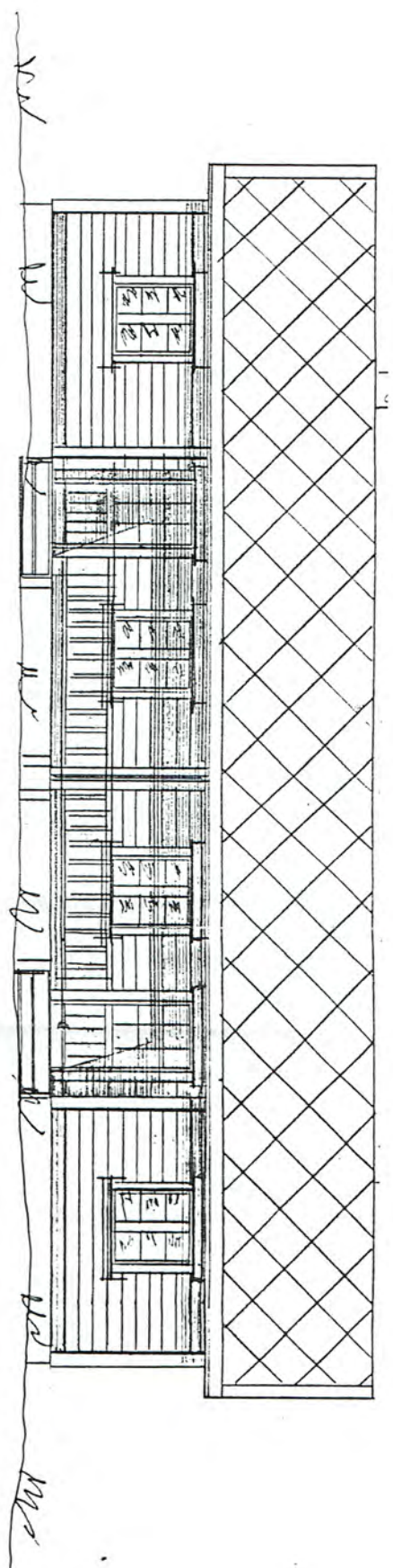
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0513 GNR: 40 BNR: 65

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





10cm isopor
Diff. sperre
5cm isopor
7-8cm betong
Gulvbelæg

SNITT