

# FORHÅNDSTAKST

## Enebolig med stor tomt

Nordberg Solside 747  
2693 Nordberg  
Skjåk kommune  
Gnr:141 Bnr:6

Besiktningdato 15.10.2020

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:  
Byggmester og takstmann  
Kjell Arne Jøingsli

Lykrevegen 45  
2693 NORDBERG

Tlf: 91555237  
kjell@sebb.no

**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 BMTFs retningslinjer på [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

**FORUTSETNINGER:**

Forhåndstaksten er utført iht. BMTFs regler og NS 3940:2012. 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 befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander.

Rapporten må ikke forveksles med en EIERSKIFTERAPPORT™, som beskriver bygningers 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 forventede tilstand etter ferdigstillelse.

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 befarings og oppdatering.

**EGNE FORUTSETNINGER:**

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

**EGEN KOMPETANSE:**

Byggmester i 35 år

**MARKEDS- OG LÅNEVERDI:**

Markedsverdi (normal salgverdi)	1 150 000.-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	920 000.-

NORDBERG, den 19/10/2020

Kjell Arne Jøingsli

**OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:**

Opprinnelig var det 2 eneboliger plassert på samme tomt, Nordberg solside 743 og Nordberg solside 747. Etter pågående grenseoppgang vil eneboligen få egen tomt med innkjøring på oversiden av tomten. I tillegg vil det bli tinglyst gangveg for tilkomst i østre kant av tomt Nordberg solside 743. Tomten er solvendt, delvis inngjerdet, stort sett naturtomt. Eneboligen er renovert utvendig med ny balkong og ny utvendig trapp med palt i 1 etasje. Ellers er bygget preget av elde og slitasje. Etterisolering og renovering av innvendige flater anbefales

**MARKEDSVURDERING:**

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon og grunnbok.

**EIENDOMSDATA:**

Rekvirent:	Aslak Fosstuen
Tilstede ved befaringen:	Aslak Fosstuen
Hjemmelsovergang:	Opprinnelig var det 2 eneboliger plassert på samme tomt, Nordberg solside 743 og Nordberg solside 747. Etter pågående grenseoppgang vil eneboligen få egen tomt med innkjøring på oversiden av tomten. I tillegg vil det bli tinglyst gangveg for tilkomst i østre kant av tomt Nordberg solside 743.
Bebyggelsen:	Enebolig fra 1977
Om tomten:	Tomten er solvendt, delvis inngjerdet, stort sett naturtomt.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	
Vann:	Privat felles dypvannsbrønn
Adkomst:	Privat tilkomstveg fra FV 2650
Avløp:	Privat felles avløpsanlegg
Forkjøpsrett:	
Heftelser:	
Servitutter:	Det vil bli tinglyst gangveg for tilkomst i østre kant av tomt Nordberg solside 743.

**MATRIKKELDATA:**

Matrikkeldata:	Gnr:141 ,Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Aslak Fosstuen og Nils Henry Fosstuen
Tomtestørrelse:	ca 3000 m <sup>2</sup>
Eiet/Festet tomt:	Eiertomt

**KILDER/VEDLEGG:**

Kilder:	Statens kartverk.
Vedlegg:	

**ANDRE FORHOLD:**

Ligningsverdi:	Ikke undersøkt
Forsikringsforhold:	Sparebank1 forsikring
Skattetakst:	-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

**Måleverdige arealer:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**P-ROM og S-ROM**

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

**AREAL:**

Etasje:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Underetasje	79	4	83	92
1 Etasje	86	1	87	94
<b>Sum bygning</b>	<b>165</b>	<b>5</b>	<b>170</b>	<b>186</b>

**ANVENDELSE:**

P-ROM: Underetasje: Vindfang, gang, soverom, kjøkken, stue, vaskerom og wc.  
1. Etasje: Vindfang, entre, stue, kjøkken, bad, wc, trappenedgang, og 3 soverom

S-ROM: Underetasje: Kjølerom.  
1 Etasje: Kott

**GARASJE/UTHUS:**

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:****INNVENDIGE DØRER:**

Glatte innvendige dører.

**INNVENDIGE GULVFLATER:**

Laminatgulv i vindfang, gang og stue i underetasje, parkett i stue 1. etasje, vinyl gulvbelegg på øvrige rom.

**INNVENDIGE VEGGFLATER:**

Underetasje: Panel på wc og kjølerom, puss/ plater med maling/ tapet på øvrige rom.

1 etasje: Panel i entre og stue, plater med våtromsbelegg på bad, plater med maling/ tapet på øvrige rom.

**INNVENDIGE HIMLINGER:**

Panel i vindfang, gang, stue, wc og kjølerom i underetasje, malte himlingsplater i øvrige rom.

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD (Forts):****INNVENDIGE TRAPPER:**

Åpen kjellertrapp i massiv furu.

**KJØKKENINNREDNING:**

Kjøkkeninnredning fra byggeår, noe preget av slitasje.

**BAD OG SANITÆRUTSTYR:**

Wc og servant i underetasje.  
Badekar, servant og Wc i 1 etg.

**OPPVARMING, GENERELT:**

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

**ELKRAFT, GENERELT:**

Skruisikringer og åpent anlegg.

**ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:**

Paraboldekning og tilgang til fiberkabel.

**KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:****GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:**

Støpt såle og gulv på grunn. Leca grunnmur, ny drenering og knottpapp i 2015

**YTTERVEGGER:**

Yttervegger av bindingsverk kledd utvendig med stående/ liggende kledning.

**TAKKONSTRUKSJON:**

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med taktro, takshingel fra byggeår.

**VINDUER OG YTTERDØRER:**

Vippevindu, fastkarm i stue. 2 vindu i soverom 1 etasje av nyere dato. Standard ytterdører.

**BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:**

Utgang fra stue til sørvendt balkong, nyrenovert.

**ETASJESKILLERE:**

Trebjelkelag i etasjeskillere

**ANNET:**

Det er montert røkvarslere og brannslukningsapparat.



## VERDIBEREGNING:

### TEKNISK VERDI (Bygninger):

Normale byggekostander (som nybygg):	2 550 000.-
Fradrag ( <i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i> ):	- 1 650 000.-
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>= 900 000.-</b>

Normale byggekostander (Garasje/uthus):	.-
Fradrag ( <i>Garasje/uthus</i> ):	-.-
<b>Teknisk verdi (Garasje/uthus):</b>	<b>= .-</b>

Normal tomteverdi:	250 000.-
--------------------	-----------

<b>Sum teknisk verdi:</b>	<b>= 1 150 000.-</b>
---------------------------	----------------------

### MARKEDS- OG LÅNEVERDI:

Markedsverdi (normal salgsverdi):	1 150 000.-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	920 000.-