

Verditakst

📍 Risasjøvegen 13 , 5955 LINDÅS

📖 ALVER kommune

Gnr. 116, Bnr. 63

Markedsverdi

3 500 000

Areal (BRA): Enebolig 152 m²



Befaringsdato: 20.07.2022

Rapportdato: 23.07.2022

Oppdragsnr: 20489-1138

Referansenummer: UM6810

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert takstmann: Morten Soltvedt



7-Fjellstakst as

Gyldig rapport
23.07.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

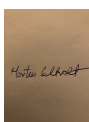
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

7-Fjellstakst AS



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstmann
23.07.2022 | ESPELAND

7-Fjellstakst AS

Londalslia 1
411 42 411

Rapportansvarlig

Morten Soltvedt
Uavhengig Takstmann
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

152 m²/146 m²

Enebolig: 2 Entré , 2 Bad , 3 Stue , 2 Kjøkken , 3 2 Soverom , Vaskerom , 2 Trapperom , Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 550 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Lindås i Alver kommune.

Er del av variert bebyggelse med småhus og landbruk.

Eiendommen er noe oppgradert i etterkant av oppføring og seneste år.

Boligens størrelse gjør den aktuell for barnefamilier med mulighet og ønske om å bo landlig.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storhaugen 13 ,5955 LINDÅS 137 m ² 1981 4 sov	02-05-2021	3 300 000	3 400 000	0	3 400 000	24 818
2 Risasjøvegen 307 ,5955 LINDÅS 173 m ² 1972 5 sov	15-04-2018	2 990 000	4 200 000	0	4 200 000	24 277
3 Risasjøvegen 304 ,5955 LINDÅS 114 m ² 1971 4 sov	14-09-2017	2 600 000	2 600 000	0	2 600 000	22 807
4 Mongstadvegen 321 ,5955 LINDÅS 152 m ² 1973 5 sov	26-05-2019	3 650 000	3 000 000	0	3 000 000	19 737
5 Knarvikgarden 35 ,5955 LINDÅS 164 m ² 2002 3 sov	12-12-2019	3 290 000	3 050 000	0	3 050 000	18 598
6 Litlåsvegen 67 ,5955 LINDÅS 162 m ² 1970 4 sov	17-01-2022	3 090 000	3 000 000	0	3 000 000	18 519

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerat utgifter til forsikring, avgifter og vedlikehold	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	56	50	6	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , 2 Soverom , Vaskerom	
1 etasje	68	68	0	Entré , Trapperom , Gang , Kjøkken , 2 Soverom , Bad , Stue	
2 etasje	28	28	0	Trapperom , Stue , 2 Soverom	
Sum	152	146	6		

Kommentar

Se tegninger.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
20.7.2022	Morten Soltvedt	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	116	63		0	3419.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Risasjøvegen 13

Hjemmelshaver

Jlm Bygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Offentlig er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2021

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Byggeår

1965

Kommentar

Avgitt

Standard

Enebolig fra 1965 med gjennomgående standard fra byggeår.

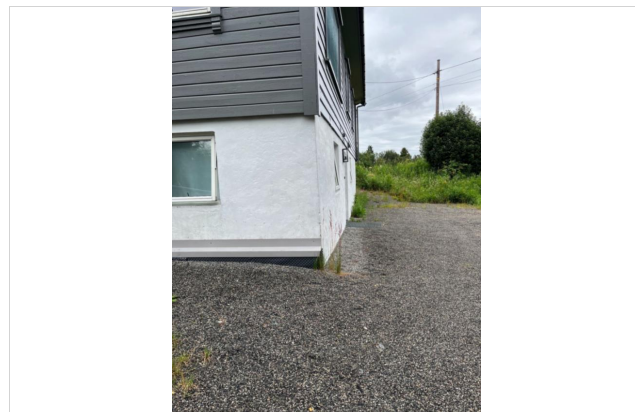
Vedlikehold

Godt vedlikeholdt og ivaretatt

Bygningsstruktur

Bygning med støpt grunnmur på fjell, tilfylt i bakkant.

Funksjonell plassering på tomten, som er lett skrånende, med opparbeidet tilkomstløsning.



Utvendige forhold

Enebolig i bindingsverk konstruksjon, kledd med liggende trekledning, som er godt ivaretatt.

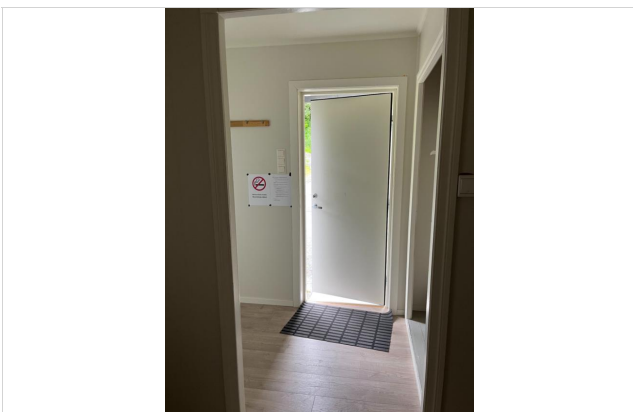
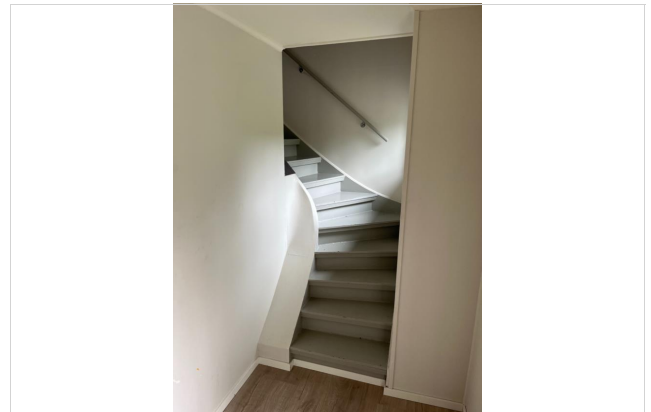
Takkonstruksjon med taksperr, god lufting, sutak og tekking med betongtakstein. Renner og nedløp med god kvalitet.

Vinduer med isolerglass og ytterdør med god kvalitet.



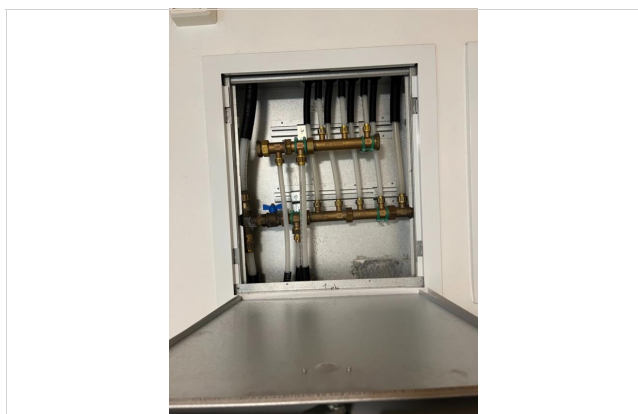
Innvendige forhold

Innvendige gulv med laminat, godt vedlikeholdt.
Innvendige vegger og himling med malte plater og panel.
Innvendige fyllingsdører.
Elementpipe, pusset og malt.
Innvendig trapp fra byggeår med håndløper og rekkverk.



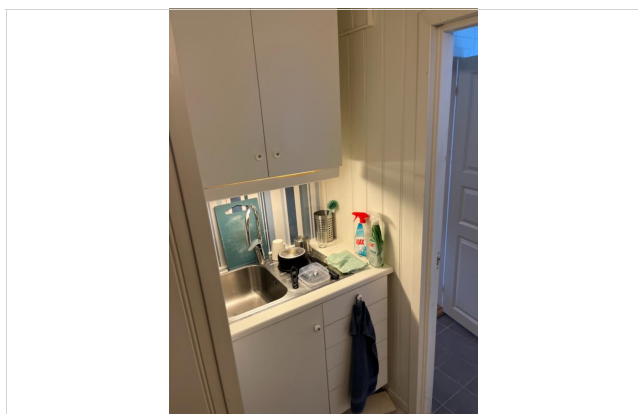
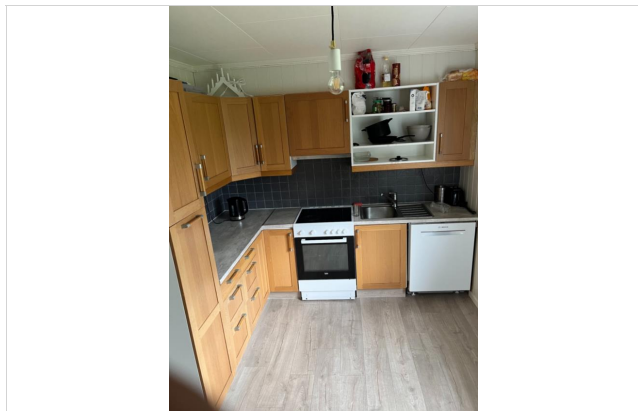
Tekniske installasjoner

Nyere varmtvannsbeholder på 200 liter plassert i vaskerom.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert entre.



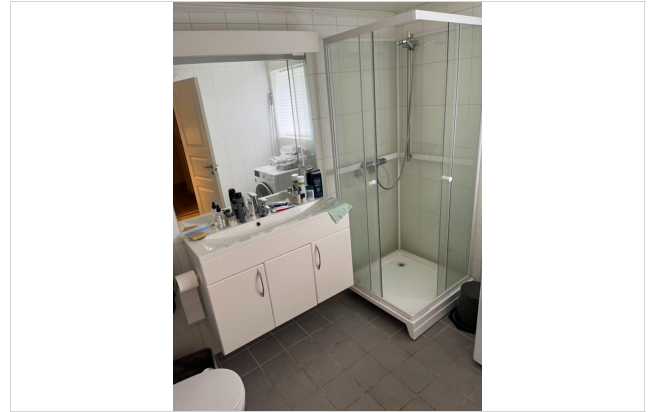
Kjøkken

Innredning med profilerte og glatte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelte vasker.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over.



Våtrom

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling. Fliser på gulv med varmekabler. Sluk under dusjkabinett, vegghengte toalett. Benkeskap med nedfelt vask, speil med belysning over. Mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.



Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Diverse oppgraderinger innvendig og utvendig siste år.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	21.07.2022	Innhentet	Ingen	0	Nei
Eier	21.07.2022	Avgitt	Ingen	0	Nei
Infoland.no	21.07.2022	Innhentet	Ingen	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetens arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av verditakst og tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og

gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.