

Verditakst

📍 Vollskroken 39 B, 2930 BAGN

📖 SØR-AURDAL kommune

gnr. 31, bnr. 27, snr. 2

Markedsverdi

1 950 000

Areal (BRA): Leilighet 56 m², Bod 5 m²



Befaringsdato: 14.12.2022

Rapportdato: 13.01.2023

Oppdragsnr.: 10666-1189

Referansenummer: CS2032

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Gyldig rapport
13.01.2023

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
13.01.2023 | FAGERNES

Takstkontoret Valdres AS

Jernbanevegen 6
911 81 534

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

56 m²/55 m²

Leilighet: Entré, Stue, Kjøkken, Soverom,
Bad/vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 1 950 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

1950000

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter. Forsikring, brøyting, strøing, internett/tv, utvendig vedlikehold. Stipulert.	Kr.	18 000
Kommunale avgifter. Eiendomsskatt, vann/kloakkavgift, renovasjon etc. Stipulert.	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Skibod, smørebod.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 720 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	56	55	1	Entré , Stue , Kjøkken-åpen løsning, to soverom , Bad/vaskerom	Teknisk rom
Sum	56	55	1		

Kommentar

+ overbygget inngangsparti og uteplass på ca 9 m2.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	5	0	5		Lagerbod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bodden er en av tre i samme bygget.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.12.2022	Martin Ingar Sælid Leieboer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	31	27		2	1522 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vollskroken 39 B

Hjemmelshaver

Valdresporten Kro AS

Kommentar

Tomta er felleseie.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er en seksjonert leilighet beliggende i Bagn sentrum. Leiligheten ligger i første etasje i et leilighetsbygg i to etasjer. Leiligheten ligger fint og sentralt til med gangavstand til kommuneadm. butikksenter og barn / ungdomsskole, ca 4 km til barnehage i Reinli. Gode utleiemuligheter.

Adkomstvei

Lett og grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra hovedveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomta er opparbeidet rundt bebyggelsen med veier, grøntanlegg og skigard ned mot hovedveien.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et leilighetsbygg i to etasjer. Denne leiligheten ligger i første etasje. Hver leilighet har en avlåst bod på 5 m² i et eget uthus med tre boder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Eiendommen er forsikret på felles forsikring og forsikringen er med i fellesutgiftene.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

**Byggeår**

2020

Kommentar**Standard**

God standard.

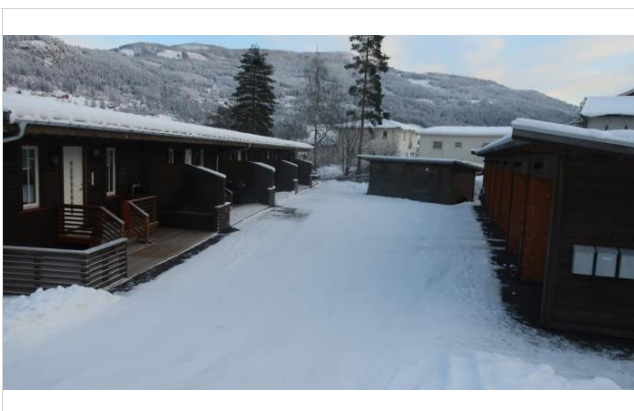
Vedlikehold

Bra vedlikehold.

Bygningsstruktur

Leilighetsbygg i to etasjer med 5 leiligheter i hver etasje. Denne leiligheten ligger i første etasje.

Tomta er opparbeidet med innkjøring til leilighetene og plen foran bygningen og parkeringsplasser og boder bak bygningen.



Parkering og carporter på baksiden av bygningen.

Utvendige forhold

Fundamentert på støpt grunnmur på fast grunn.

Isolert og støpt plat-gulv i første etasje.

Elementdekke mellom første og andre etasje.

Yttervegger oppført i bindingsverk, panelt utvendig med liggende og stående panel.

Skråtak tekket med pappshingel.

Stål takrenner med nedløp.

Vinduer med to lags energiglass.

Overbygget inngangsparti og terrasse.

Isolert ytterdør.



Overbygget inngangsparti og terrasseplattning.

Innvendige forhold

Gulv: Laminatgulv i samtlige rom utenom i bad/vaskerom og teknisk-rom/bod hvor det er flis. Varmekabel i alle gulv.

Vegger: Baderomsplater på vegger i bad/vaskerom, malte panelplater på vegger i øvrige rom.

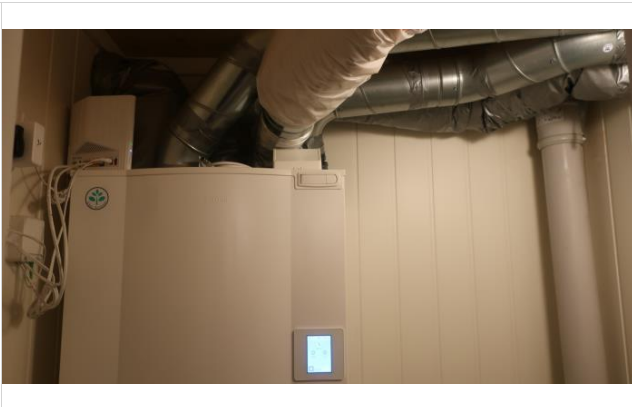
Himling: Panel i himling i samtlige rom. Lydisolert med ekstra lydhimling.

Malte innvendige fyllingsdører.

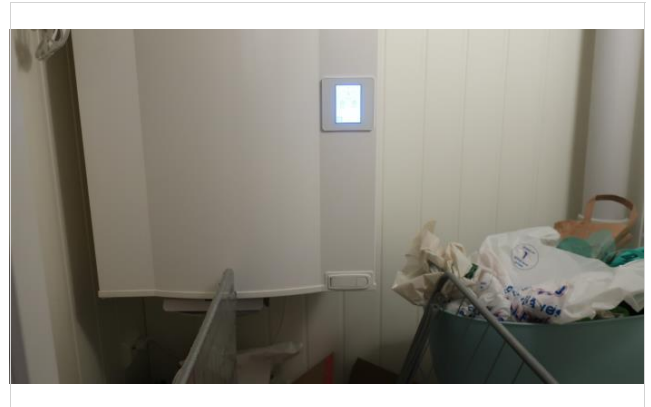
Tekniske installasjoner

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i teknisk rom.

VVS. Det er lagt opp rør i rør anlegg til kjøkken og bad.

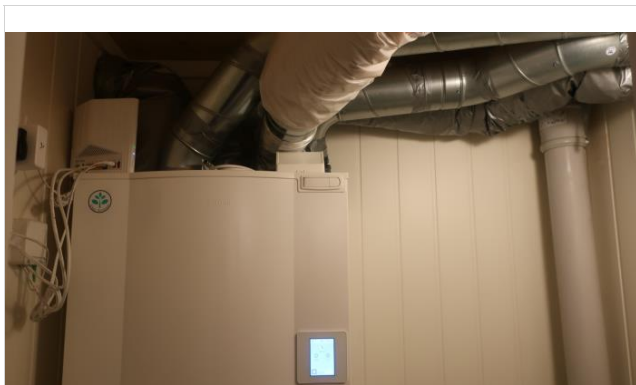


Balansert ventilasjonsanlegg for leiligheten.

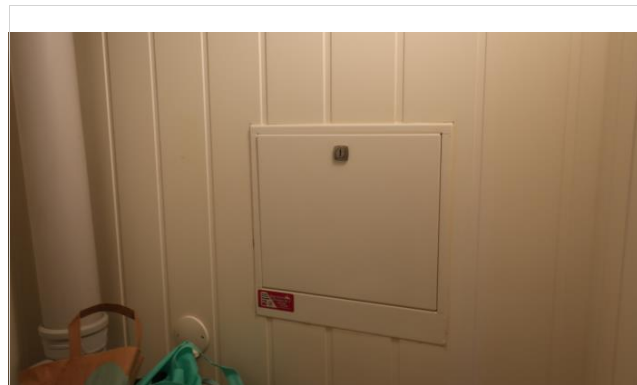


Spesialrom

Teknisk rom med vanninntak, vannfordelingskap, v.v.bereder, ventilasjonsanlegg og sikringskap.



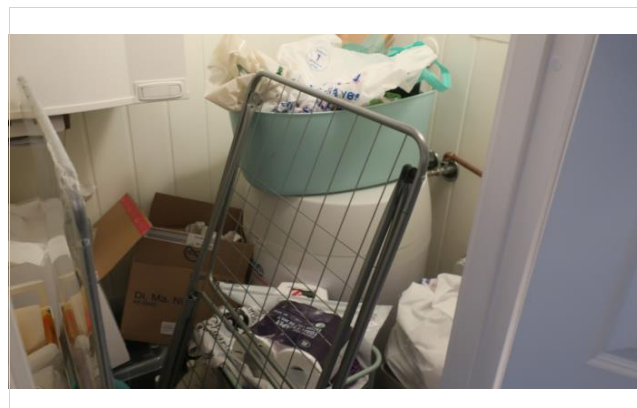
Balansert ventilasjonsanlegg.



Vannfordelingskap.



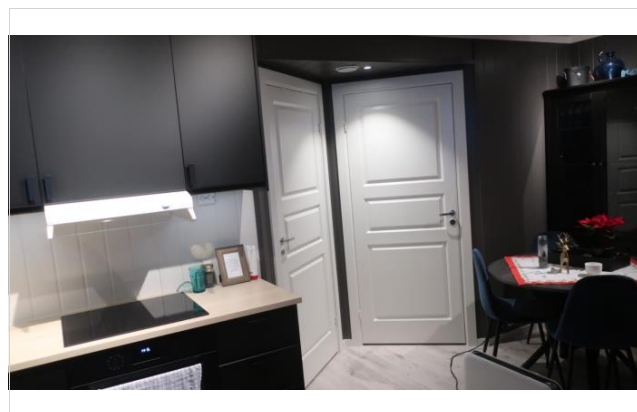
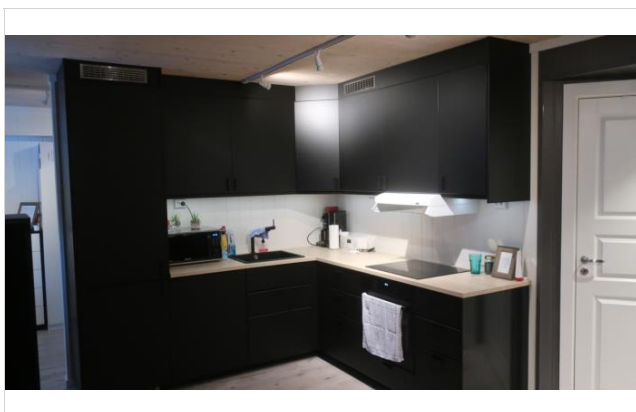
Sikringskap.



Varmtvannsbereder.

Kjøkken

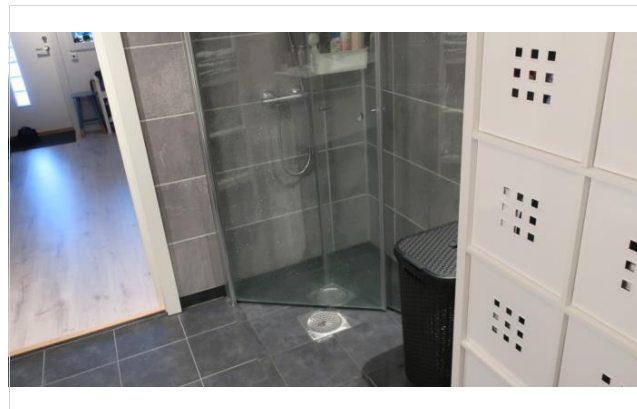
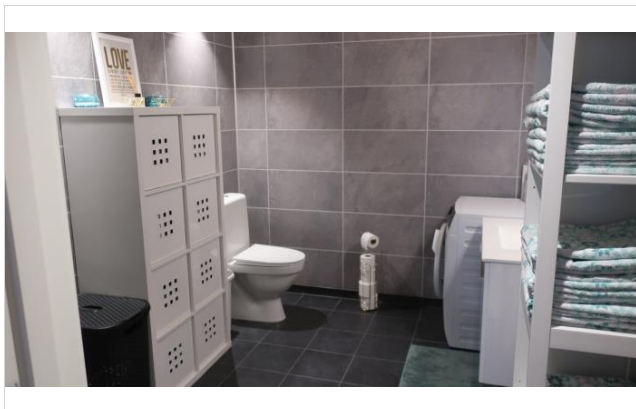
Moderne kjøkken med malte glatte fronter. Laminat benkeplater. Bra med benker og skap. Alle hvitevarer integrert i innredningen, komfyr, koketopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin.



Dører fra kjøkken til soverommene.

Våtrom

Romslig bad/vaskerom med dusjhjørnet med innfellbare glassvegger, baderomsinnredning med helstøpt servantplate, klosett og opplegg for vaskemaskin.



Bod



Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bra vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus innredet med tre like boder.

Fundamentert på plate på pukk.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

Skåtak.

Taket er tekket med pappshingel.

Plassbygde labankdør.

Innlagt strøm med egen kurs fra leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Leieboer	14.12.2022	Til stede.	Ingen	0	Nei
Situasjonskart	14.12.2022		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.12.2022		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 bygningsmyndighetenes 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.

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 opptas 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 godkjennelse 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 takstreporten. 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.