

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 66: Bnr 23**
Kommune: **0502 GJØVIK KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Edvard Griegs Gate 13, 2815 GJØVIK**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 6 750 000

Enebolig:
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
284 m²	245 m²
19 m²	0 m²

Utskriftsdato: 01.08.2019
Dato befaring: 31.07.2019
Revidert dato: 31.07.2019

Oppdragsnr. 15084
Referansenr. 82AA1021-EBA

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstgruppen AS
Strandgata 13C, 2815 GJØVIK
Telefon: 459 03 839
Organisasjonsnr: 995 705 400

Sertifisert takstmann:

Amund Forset - Uavhengig takstmann
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@takstgruppen.as
Rolle: Uavhengig takstmann





Takstgruppen AS har utført denne rapporten.

Vårt hovedfokus er tillit, trygghet og troverdighet.

Takstgruppen AS jobber med byggelånsoppfølging, boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn, reklamasjon ved eierskifte og uavhengig kontroll.

Vi er 12 ansatte i firmaet samtidig som vi samarbeider med 16 frittstående firmaer. Hovedkontoret vårt ligger i Strandgata 13c, 2815 Gjøvik.

Vi har bakgrunn fra byggebransjen innen byggeledelse, prosjektering, kalkulasjon og som utførende, både i næring og privatmarked, nybygg, rehabilitering og skadeutbedring.

Vårt hovedfokus er tillit, trygghet og troverdighet. Vi jobber i store deler av Oppland, Hedmark og Akershus. Takstgruppen AS har utført til sammen over 15 000 takster i disse områdene.

Håper på å høre fra dere/deg ved evt. andre tjenester vi kan utføre!



www.takstgruppen.as

Bestilling@takstgruppen.as

TLF: 45 90 38 39



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/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/82aa1021-ebaa-419c-bd77-cf7d5603d78f>

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 befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger 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 befarings 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

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Det presiseres at dette er en verdi- og lånetakst som omfatter en enkel beskrivelse av eiendommen - Må ikke forveksles med en boligsalgsrapport som er langt mer dyptgående i den tekniske tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift eller kommunenes byggesaksarkiv ikke er innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som kan ha betydning for taksten. Data grunnlaget kommer fra statens kartverk og er gjengitt med tillatelse fra staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan likevel være ufullstendige, ikke ajour og det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre ansvar gjeldene overfor undertegnede. Merk at alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt, anbefales ytterligere undersøkelser. Husk også at det er stor risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Byggene forutsettes godkjent slik de er fremstilt og brukt på befaringsdagspunktet. Det vil være avvik, feil og mangler som ikke er kommentert.

Markedsverdien som er satt på eiendommen, er ansatt pr befaringsdato og det er tatt hensyn til blant annet beliggenhet, størrelse, standard/vedlikehold, avvik, etc. Markedsverdien defineres som " Det ansatte beløp takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for".

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges og besiktigelse av objektet i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for

alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte undertegnede takstmannen med spørsmål om innholdet i taksten.

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser er ønskelig, kan dette bestilles i form av tilstandsrapport eller boligsalgsrapport. Det gjøres oppmerksom på at det er oppdaget feil og mangler som ikke er vurdert/opplyst om i denne verdi- og lånetakst, men som vilel kommet klart frem i en boligsalgsrapport.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for kjøper.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr.

6 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Blant annet er følgende vurderinger lagt til grunn ved fastsettelsen av markedsverdi for eiendommen:

BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende på Tongjordet i tilknytning til Gjøvik sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

TOMT:

Flatere tomt, pent opparbeidet med plen og beplantning, Greie sol- og utsiktsforhold.

BEBYGGELSE:

Området består hovedsaklig av boligbebyggelse.

STANDARD:

Boligen fremstår med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold, utskiftninger og moderniseringer.

Dette er en forhåndstakst. Avvik fra beskrivelse og tegninger samt svingninger i markedet vil kunne medføre endringer i den ansatte pris når bygningen er ferdig. Det forutsettes at forskrifter følges og at utførte arbeider holder god fagmessig utførelse.

Det forutsettes at kjeller godkjennes/er godkjent hos bygningsmyndighetene med utleie av 5 hybler med felles oppholdsrom. Det er benyttet en årlig netto avkasting på kjeller på 250.000,- med 7% rentefot.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arne Bergum Lie
Takstmann:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.08.2017. - Arne Bergum Lie.
	Befaringsdato: 30.07.2018. - Arne Bergum Lie.
	Befaringsdato: 31.07.2019. - Arne Bergum Lie.
Revisjoner:	Dato: 31.07.2019 Rapporten er oppdatert ifbm. refinansiering. Eiendommen er befart på nytt, negative avvik er ikke registrert.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Adkomstvei:	Kommunal vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0502 GJØVIK Gnr: 66 Bnr: 23
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 128,5 m ² Arealkilde: Infoland - Eiendomsregisteret.
Hjemmelshaver:	Arne Bergum Lie
Adresse:	Edvard Griegs Gate 13, 2815 GJØVIK
Kommentar:	Opplysninger er innhentet fra eiendomsregisteret Infoland- er ikke kontrollert mot andre kilder. Areal avvik kan derfor forekomme.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1973 Kilde: Opplyst på befaringsdagen
Anvendelse:	Bolig
Modernisering:	År: 2018 Bygningen er totalrehabilitert innvendig i kjeller.

Kommentar	
Standard:	Boligen har god standard og vil kunne tilfredsstille hva de fleste krever av en bolig.
Vedlikehold:	Boligen har fått normalt godt vedlikehold. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger av bygningskomponenter som har kort gjenværende levetid.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	130	117	110	7	4 soverom, stue/kjøkken, trapperom, bad, bod, wc m/dusj
1. etasje	181	167	135	32	Bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang, trapperom, vindfang, 4 soverom, innglasset veranda, wc
Sum bygning:	311	284	245	39	

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

Kommentar areal	
Arealene er innvendig oppmålt på stedet. Arealene er beregnet ut fra faktisk bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Vurderingen er basert på skjønn og takstmannens retningslinjer.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	5 soverom, stue/kjøkken, trapperom, bad, wc m/dusj	Bod
1. etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang, trapperom, vindfang, 4 soverom, wc	Innglasset veranda

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Enebolig bygget på støpt grunnmur antatt satt på drenerende og komprimerte masser. Støpt gulv i kjeller, støpt ringmur. Blindkjeller under tilbygg. Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel. Valmet tak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Det er utvendig og innvendig adkomst til kjeller. Bad i første etasje har fliser med varmekabler på gulv, vinyl på vegger og malte plater i himling. Vegghengt servantskap med servant, speil og belysning. Dusjhjørne. Bad i kjeller har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegg og himlingsplater i himling. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant, overskap speil og belysning. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassvegger og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Wc/ ned dusj har tilsvarende utstyr. Kjøkken: Kjøkken med glatte fronter, laminert og granitt benkeplate med nedsenket beslag. Integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Fliser mellom over- og underskap. Kjøkken i kjeller har innredning med glatte fronter, laminert plate med nedsenket beslag. Integrert

	koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator er montert over komfyr. Overflater: Gulv: røkt. Belegg, Fliser. Tregulv. Vegger: Malt- og umalt tapet. malt strie. Malt- og umalt trepanel Himling: Malte plater. Trepanel.
Tekniske installasjoner:	Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, ellers lufting med ventiler og vinduer. 2x300 liter varmtvannsberedere plassert på bod i kjeller, nye .Rørøpplagg i kobber/metall. Avløpsrør i plast/soil. Nyere vanninntak. Hovedsaklig skjult nyere elektrisk anlegg med automatsikringer. Pipe, antatt murt med lettklinkerblokker, pusset/malt/forblandet. Ovn i stue, feieluke i kjeller. Vinduer med malte trekarmner og energiglass. Ytterdør og verandadør i malt treverk med energiglass. Innglasset veranda. Overbygget inngangsparti. Luft/luft varmepumpe.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1975 Kilde: Opplyst på befaringdagen

Anvendelse: Garasje

Kommentar

Vedlikehold: Bygningen har fått normalt godt vedlikehold. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger av bygningskomponenter som har kort gjenværende levetid.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	21	19		19	
Sum bygning:	21	19	0	19	

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

Kommentar areal

Arealene er innvendig oppmålt på stedet. Arealene er beregnet ut fra faktisk bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Vurderingen er basert på skjønn og takstmannens retningslinjer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Garasjen er oppsatt med støpt plate på mark, antatt komprimerte drenerende masser. Nederste del av vegg er murt. Videre oppført med bindingsverkskonstruksjoner, valmet tak konstruksjon taksperrer i treverk. Utvendig kledd med malt trepanel, tak teknet med betongtakstein - tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Leddet port i treverk med elektrisk åpner. Opplagt strøm og belysning.
-------------------	---

Beregninger

Årlige kostnader

Driftskostnader/strøm/vedlikhold/off. avg. etc - antatt og beregnet av takstmann. (pr. mnd. Kr. 4 167)	Kr.	50 000
Sum årlige kostnader	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	5 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 250 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtkostnad:	Kr.	1 500 000
Sum tomteverdi:	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	6 750 000
--	------------	------------------

GJØVIK, 01.08.2019



Amund Forset - Uavhengig takstmann
Telefon: 901 10 938