

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 13
Kommune: 1422 LÆRDAL KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 11, 6887 LÆRDAL



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 750 000

Ambulansestasjon:

278 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

0 m²

Garasje:

19 m²

0 m²

Utskriftsdato: 22.09.2014 Oppdrag nr: 201336

Dato befaring: 18.08.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane, 5743 FLÅM
Telefon: 91 76 22 29
Organisasjonsnr: 864 452 272

Sertifisert takstmann:

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229
E-post: kjell@tokvam.net

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



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.ntf.no.

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 NS3940. 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. Norges TakseringsForbund 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 - 2009'. 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

Ved denne type oppdrag blir det kun gjennomført en enkel og overfladisk befaring som grunnlag for en verdivurdering. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftenes krav, selv om innredningen ellers tilfredsstillende oppfyller kravene til arealmåling etter reglene i NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Det er ikke undersøkt om ferdigattest foreligger. Heller ikke evt offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med oppdraget. I eldre boliger må det påregnes at skjulte feil og mangler vil forekomme, uten at dette er opplyst i en verdi og lånetakst.



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	750 000

Markedsvurdering
<p>Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av beliggenhet, objekttype og bygningens areal, standard og kvaliteter. Det er lagt vekt på bygningsmassens avkastningsverdi gjennom samlet utleie etter dagens leieavtale. Det bemerkes at evt annen framtidig bruk og utnyttning kan påvirke verdien av eiendommen, men dette betinger sansynligvis endring i planen for området og bruksendring av bygningen. Dette er derfor ikke vurdert.</p> <p>Ambulansestasjon like ved Lærdal sjukehus, Lærdal kommune. Bygningen brukes som base for ambulansepersonellet, og inneholder fasiliteter som møterom, kontor, kjøkken, soverom og tilhørende fellesanlegg. Bygningsmassen ligger innenfor område regulert til sjukehusdrift, og er pr idag lite anvendelig til andre formål enn dagens virksomhet. Brutto leie er idag 96.000.- inkl avgifter. Netto leie er pr idag ca 75.000.- etter fradrag. Avkastningskrav: 8,5% Avkastningsverdi, avrunda til 900.000.-</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Takstmann:	Kjell Tokvam
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2014. - Kjell Tokvam. Tlf. 917 62 229 - Morten Røyrvik.


Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Ambulansestasjon like ved Lærdal sjukehus, Lærdal kommune. Bygningen brukes som base for ambulansepersonellet, og inneholder fasiliteter som møterom, kontor, kjøkken, soverom og tilhørende fellesanlegg.
Bebyggelsen:	Bygningen er trolig oppsatt som en bolig fra starten av, og oppført rundt 1956. Det er foretatt utviding og ombygninger i senere tid, men historikk og opplysninger om tidspunkt er ikke opplyst. Bygningen har hovedetg og loft og kjeller i den eldre delen. Det er også egen enkel garasje i tilknytning til bygningen.
Standard:	Bygningen har normalt god standard, med tidstypiske konstruksjoner og byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid utført diverse tiltak med både påbygg, ombygging og modernisering gjennom åra.
Om tomten:	Delvis opparbeidet stor tomt i skrånende terreng, med grusa innkjøring og oppstillingsplass ved bygningen. Ellers plenareal og enkelte større trær nær bygningen.
Regulering:	Eiendommen ligger innenfor område regulert til sjukehusformål.
Adkomstvei:	Adkomst via off vei.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Servitutter:	Det er ikke undersøkt om det foreligger servitutter eller bestemmelser om råderett som berører eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1422 LÆRDAL Gnr: 27 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 000 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Sogn og Fjordane Fylkeskommune
Kommentar:	Tomtearealet er hentet ifra skyldskifte. Eiendommen bør oppmåles.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	18.08.2014		Innhentet		
Situasjonskart	18.08.2014		Innhentet		
Eiendomsdata.no	25.08.2014		Innhentet		
Eier	18.08.2014				

Bygninger på eiendommen

Ambulansestasjon

Bygningsdata	
	Byggeår: 1956 Kilde: Iflg eier. Anvendelse: Brukt til ambulansestasjon

Kommentar	
Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder, men vedlikehold må påregnes.
Standard:	Enkel, men normalt god standard i forhold til bruken. Det er foretatt noe oppgradering og tilpasning til nåverende virksomhet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	83	74	0	74	
1. etasje	136	128	0	128	
Loft	81	76	0	76	
Sum bygning:	300	278	0	278	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet. Alle rom er angitt som S-rom, ettersom dette ikke er bolig lenger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Vaskerom, badstue, gang, solarium, trimrom, trimrom
1. etasje		Kjøkken, gang, oppholdsrom, gang, møterom, soverom, wc, garderobe, kontor, kontor
Loft		Bad, gang, soverom, soverom, undervisning

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Ambulansstasjon utført med mur og betong i kjeller og øvrige hovedkonstruksjoner i trevirke.
Utvendig:	Yttervegger i kjeller av antatt pussa og malt mur. Trolig ikke fuksikring. Hovedetg i bindingsverk med liggende trepanel. Saltak med antatt kaldt loft, tekket med ruteskifer. Vindu med i hovedsak kobla glass og isolerglass i trekarm. Teglsteinspipe. Kommentar: - Stedvis manglende skiferheller på tak, lause kmønnekjøler og mosegrodd.. - Det er tegn på innv kalkutslag og usikkert om det er drenering og fungerende fuksikring rundt grunnmur. - Det er ikke foretatt besiktigelse på kaldt loft, eller oppe på taket. - Funksjonskontroll på vindu osv er ikke utført.
Innvendig:	Innredning. - Nyere funksjonell kjøkkeninnredning for bruken. . - Skapinnredning for virksomhet. Gulv generelt: - Parkett, vinylbelegg, laminat. Vegger generelt: - I hovedsak malte flater. Kommentar. - Svært enkelt innreda kjeller. - Generelt aldrende og en del bruksslittasje - Funksjonskontroll er ikke utført, heller ikke kontroll av fall til sluk.
Tekniske installasjoner:	Varierende std og alder på tekniske anlegg, synlig og skjult installasjon. Delvis oppgradert og fornya. Sikringssskap med automatsikringer. Naturlig ventilasjon. Vifte i kjøkken. 200 l bereder i kjeller. Kommentar: - Funksjonskontroll er ikke gjennomført.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1956 Kilde: Trolig senere enn hovedbygget, men uavklart.

Anvendelse: Brukt som bilgarasje

Kommentar

Standard:	Enkel garasje bygd sammen med takoverbygg mot bygningsmassen ellers.
Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand, men vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	21	19		19	
Sum bygning:	21	19	0	19	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet.
Garasjen var ikke tilgjengelig for innvendig besiktigelse.

Romfordeling

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

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Enkel uisolert garasje i trekonstruksjoner.
Utvendig:	Vegger av kulesteinsmur og bindingsverk med liggende trepanel. Saltak sammenhengende med bygningen ellers. Vippeport. Merknader: - Funksjonskontroll er ikke utført.
Innvendig:	Ikke besiktiga innvendig.



Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader	Kr.	15 000
Sum årlige kostnader	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger		
Ambulansestasjon		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Ambulansestasjon	Kr.	3 100 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 210 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.		
Tomteverdi:	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 410 000

FLÅM, 22.09.2014

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 34
Kommune: 1422 LÆRDAL KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 19 (13), 6887 LÆRDAL



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 950 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 700 000

Enebolig:
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

200 m² 186 m²
25 m² 0 m²

Utskriftsdato: 05.09.2014 Oppdrag nr: 201333
Dato befaring: 18.08.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane, 5743 FLÅM
Telefon: 91 76 22 29
Organisasjonsnr: 864 452 272

Sertifisert takstmann:

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229
E-post: kjell@tokvam.net

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



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.ntf.no.

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 NS3940. 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. Norges TakseringsForbund 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 - 2009'. 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

Ved denne type oppdrag blir det kun gjennomført en enkel og overfladisk befaring som grunnlag for en verdivurdering. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftenes krav, selv om innredningen ellers tilfredsstillende. Det er ikke undersøkt om ferdigattest foreligger. Heller ikke evt offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med oppdraget. I eldre boliger må det påregnes at skjulte feil og mangler vil forekomme, uten at dette er opplyst i en verdi og lånetakst.

Den takserte eiendommen består av 4 boliger. I denne taksten er det forutsatt at Sjukehusvegen 19 blir fradelt med egen tomt. (Adressa er nr 13 i sognekart.no)



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 950 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 700 000

Markedsvurdering
<p>Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av beliggenhet, objekttype og bygningens areal, standard og kvaliteter. På grunn av markedssituasjonen og sammenlignbare salg i området, er normal salgsverdi skjønnsmessig vurdert lavere enn teknisk verdi.</p> <p>Boligeiendom i Ofta, med sydvendt beliggenhet i lettere skrådd terreng. Det er ca 2,5 km ned til sentrum på Lærdalsøyri. Opparbeidet tomt. Bolighus med en boenhet oppført i 1967. Boligen har stort grunnareal på en etasje, og er i utgangspunktet oppført med særpreget arkitektur og god standard etter datidens byggeskikk. Boligen har i hovedsak standard og kvaliteter ifra boligen var ny, men det er også utført oppgradering og oppussing med blant annet fornyet kjøkken og bad. Generelt må det påregnes behov for noe vedlikehold.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Takstmann:	Kjell Tokvam
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2014. - Kjell Tokvam. Tlf. 917 62 229 - Morten Røyrvik.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligeiendom i småhusbebyggelse i Ofta, adresse sjukehusvegen i Lærdal kommune. Skole og barnehage ligger ca 2 km fra eiendommen, og det er ca 2,5 km til sentrum. Eiendommen ligger vendt mot syd i lett skrående terreng, og det er relativt bra solforhold på tomta.
Bebyggelsen:	Det er oppsatt bolighus på eiendommen rundt 1967. Boligen inneholder en boenhet over en etasje. Det er halvdel av felles garasje like ved huset.
Standard:	Boligen har normalt god standard, med tidstypiske konstruksjoner og byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er foretatt noe innvendig oppgradering og modernisering, med blant annet ny kjøkkeninnredning og fornyet bad. Det er også skiftet takbelegg i senere tid.
Om tomten:	Opparbeidet lett skrående tomt med i hovedsak plenareal med noe busker og trær. Parkering ved felles garasje mot syd.
Regulering:	Boligfelt
Adkomstvei:	Adkomst via off vei.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Servitutter:	Det er ikke undersøkt om det foreligger servitutter eller bestemmelser om råderett som berører eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1422 LÆRDAL Gnr: 24 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 900 m ² Arealkilde: Sognekart
Hjemmelshaver:	BUSTADSTIFTINGA V/FYLKESSJUKEHUSET
Kommentar:	I taksten er det lagt til grunn at det fradeles en parsell på ca 1900 m2.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	18.08.2014		Innhentet		
Situasjonskart	18.08.2014		Innhentet		
Eiendomsdata.no	28.08.2014		Innhentet		
Eier	18.08.2014				

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1967 Kilde: Iflg eier. Anvendelse: Brukt til utleie

Kommentar	
Standard:	Normalt god standard og kvaliteter. Det er gjennomført noe oppgradering og fornying av kjøkken og bad.
Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder, men vedlikehold må påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	210	200	186	14	
Sum bygning:	210	200	186	14	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, hall, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom, soverom, soverom, kontor, vaskerom	Bod, kjølerom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig med en etg, utført med betongfundament og gulv på grunn med øvrige hovedkonstruksjoner i trevirke.
Utvendig:	<p>Gulv på grunn, antatt tilfarere eller flytende gulvoverflater på betong. Løsning er ikke avklart eller dokumentert fra tegning.</p> <p>Yttervegger i bindingsverk med stående panel og feltvis liggende panel og platefelt (mulig eternit). Flat takkonstruksjon, utført som omvendt opplufta tak med folietekking og innvendige nedløp. Overbygd inngang med asfalttekking. Konstruksjonsløsning på tak er ikke kontrollert eller dokumentert på tegning. Vindu med i hovedsak isolerglass i trekarm. Overlyskupler i gang. Hellelagt ved inngang og skifer på veranda. Teglsteinspipe og teglsteinsmur.</p> <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nyere tekking.- Lite lufting bak panel mot mur. Kan være skjulte skader i vegg !- Denne type takkonstruksjon og gesims er ofte utsatt for skader. Det er ikke foretatt detaljert besiktigelse og kontroll. Imidlertid er det skiftet tekking.- Funksjonskontroll på vindu, nedløp osv er ikke utført.
Innvendig:	<p>Innredning.</p> <ul style="list-style-type: none">- Nyere og innholdsrik kjøkkeninnredning.- Skapinnredning på soverom. <p>Bad</p> <ul style="list-style-type: none">- Flis på gulv og baderomspanel på vegger. <p>Gulv generelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parkett og belegg. <p>Vegger generelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- I hovedsak malte flater, noe panel. <p>Div</p> <ul style="list-style-type: none">- Peis/vedfyring i stue. <p>Kommentar.</p> <ul style="list-style-type: none">- Oppgradert kjøkken og bad.- Uavklart funksjon på kjølerom..- Funksjonskontroll er ikke utført, heller ikke kontroll av fall til sluk.
Tekniske installasjoner:	<p>Normalt godt utstyrt el.anlegg, synlig og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer i bod. Oppvarming med el-ovner.</p> <p>Bad med dusjvegger, klosett og vask. Opplegg med kobber i vannrør og plast avløp. 200 l bereder i bod.</p> <p>Naturlig ventilasjon. Vifte i kjøkken og på ett bad.</p> <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Funksjonskontroll er ikke gjennomført.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1967 Kilde: Iflg eier.

Anvendelse: Halvdel av felles garasje ,med garasjerom og lagerrom.

Kommentar

Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand, men vedlikehold må påregnes.
Standard:	Enkel konstruksjon. Garasje med egen bod.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	28	25		25	Arealet gjelder halvdel av bygget.
Sum bygning:	28	25	0	25	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet.
Bygningen var låst og ikke tilgjengelig for innv besiktigelse.

Romfordeling

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

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Felles garasje i trekonstruksjoner.
Utvendig:	Bindingsverk med stående trepanel. Rettvendt "flat" konstruksjon med papptekking. Vippeport. Vindu med enkle glass. Kommentar: - Tegn på lekkasjer i tak, og mulige skader i gesims.. - Mosegrodd tekking. - Det er ikke foretatt funksjonskontroll.
Innvendig:	Ikke besiktiga innv.
Tekniske installasjoner:	Ikke besiktiga innv.



Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader	Kr.	20 000
Sum årlige kostnader	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 780 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.		
Tomteverdi:	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 130 000

FLÅM, 05.09.2014

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 24: Bnr 34**
Kommune: **1422 LÆRDAL KOMMUNE**
Adresse: **Sjukehusvegen 21 (15), 6887 LÆRDAL**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 750 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 500 000**

Enebolig:
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

200 m² 186 m²
25 m² 0 m²

Utskriftsdato: 05.09.2014 Oppdrag nr: 201334
Dato befaring: 18.08.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane, 5743 FLÅM
Telefon: 91 76 22 29
Organisasjonsnr: 864 452 272

Sertifisert takstmann:

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229
E-post: kjell@tokvam.net

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





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.ntf.no.

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 NS3940. 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. Norges TakseringsForbund 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 - 2009'. 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

Ved denne type oppdrag blir det kun gjennomført en enkel og overfladisk befaring som grunnlag for en verdivurdering. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftenes krav, selv om innredningen ellers tilfredsstillende. Det er ikke undersøkt om ferdigattest foreligger. Heller ikke evt offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med oppdraget. I eldre boliger må det påregnes at skjulte feil og mangler vil forekomme, uten at dette er opplyst i en verdi og lånetakst.

Den takserte eiendommen består av 4 boliger. I denne taksten er det forutsatt at Sjukehusvegen 21 blir fradelt med egen tomt. (Adressa er nr 15 i sognekart.no)



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 750 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 500 000

Markedsvurdering
<p>Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av beliggenhet, objekttype og bygningens areal, standard og kvaliteter. På grunn av markedssituasjonen og sammenlignbare salg i området, er normal salgsverdi skjønnsmessig vurdert lavere enn teknisk verdi.</p> <p>Boligeiendom i Ofta, med sydvendt beliggenhet i lettere skrådd terreng. Det er ca 2,5 km ned til sentrum på Lærdalsøyri. Opparbeidet tomt. Bolighus med en boenhet oppført i 1967. Boligen har stort grunnareal på en etasje, og er i utgangspunktet oppført med særpreget arkitektur og god standard etter datidens byggeskikk. Boligen har i hovedsak standard og kvaliteter ifra boligen var ny, men det er også utført noe oppgradering og utv vedlikehold. Generellt må det påregnes behov for vedlikehold og evt oppgradering mot nåtidens standardnivå.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Takstmann:	Kjell Tokvam
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2014. - Kjell Tokvam. Tlf. 917 62 229 - Morten Røyrvik.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligeiendom i småhusbebyggelse i Ofta, adresse sjukehusvegen i Lærdal kommune. Skole og barnehage ligger ca 2 km fra eiendommen, og det er ca 2,5 km til sentrum. Eiendommen ligger vendt mot syd i lett skrående terreng, og det er relativt bra solforhold på tomta.
Bebyggelsen:	Det er oppsatt bolighus på eiendommen rundt 1967. Boligen inneholder en boenhet over en etasje. Det er halvdel av felles garasje like ved huset.
Standard:	Boligen har relativt enkel standard, med tidstypiske konstruksjoner og byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er behov for innv oppgradering og overflateoppussing. Det er skiftet takbelegg i senere tid.
Om tomten:	Opparbeidet lett skrående tomt med i hovedsak plenareal med noe busker og trær. Parkering ved felles garasje mot syd.
Regulering:	Boligfelt
Adkomstvei:	Adkomst via off vei.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Servitutter:	Det er ikke undersøkt om det foreligger servitutter eller bestemmelser om råderett som berører eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1422 LÆRDAL Gnr: 24 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 500 m ² Arealkilde: Sognekart
Hjemmelshaver:	BUSTADSTIFTINGA V/FYLKESSJUKEHUSET
Kommentar:	I taksten er det lagt til grunn at det fradeles en parsell på ca 1500 m2.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	18.08.2014		Innhentet		
Situasjonskart	18.08.2014		Innhentet		
Eiendomsdata.no	28.08.2014		Innhentet		
Eier	18.08.2014				

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1967 Kilde: Iflg eier. Anvendelse: Brukt til utleie

Kommentar	
Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder, men vedlikehold må påregnes.
Standard:	Normalt god standard og kvaliteter. Det er gjennomført noe oppgradering og fornying av kjøkken og bad.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	210	200	186	14	
Sum bygning:	210	200	186	14	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, hall, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom, soverom, kontor, vaskerom	Bod, kjølerom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig med en etg, utført med betongfundament og gulv på grunn med øvrige hovedkonstruksjoner i trevirke.
Utvendig:	<p>Gulv på grunn, antatt tilfarere eller flytende gulvoverflater på betong. Løsning er ikke avklart eller dokumentert fra tegning.</p> <p>Yttervegger i bindingsverk med stående panel og feltvis liggende panel og platefelt (mulig eternit). Flat takkonstruksjon, utført som omvendt opplufta tak med folietekking og innvendige nedløp. Overbygd inngang med asfalttekking. Konstruksjonsløsning på tak er ikke kontrollert eller dokumentert på tegning. Vindu med i hovedsak isolerglass i trekarm. Overlyskupler i gang. Hellelagt ved inngang og skifer på veranda. Teglsteinspipe og teglsteinsmur.</p> <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nyere tekking.- Lite lufting bak panel mot mur. Kan medføre at det er skjulte skader i vegg !- Denne type takkonstruksjon og gesims er ofte utsatt for skader. Det er ikke foretatt detaljert besiktigelse og kontroll. Imidlertid er det skiftet tekking.- Funksjonskontroll på vindu, nedløp osv er ikke utført.- Mosegrodd på plattinger osv.
Innvendig:	<p>Innredning.</p> <ul style="list-style-type: none">- Aldrende og enkel kjøkkeninnredning.- Skapinnredning på soverom. <p>Bad</p> <ul style="list-style-type: none">- Flis på gulv og baderomspanel på vegger. <p>Gulv generelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parkett og beleg. <p>Vegger generelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- I hovedsak malte flater/strie, noe panel. <p>Div</p> <ul style="list-style-type: none">- Peis/vedfyring i stue. <p>Kommentar.</p> <ul style="list-style-type: none">- Uavklart funksjon på kjølerom..- Funksjonskontroll er ikke utført, heller ikke kontroll av fall til sluk.- Generelt noe aldrende, slitt og utidsmessig.
Tekniske installasjoner:	<p>Normalt godt utstyrt el.anlegg, synlig og skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer i bod. Oppvarming med el-ovner.</p> <p>Bad med dus, klosett og vask. Opplegg med kobber i vannrør og plast avløp. 200 l bereder i bod.</p> <p>Naturlig ventilasjon.</p> <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Funksjonskontroll er ikke gjennomført.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1967 Kilde: Iflg eier.

Anvendelse: Halvdel av felles garasje ,med garasjerom og lagerrom.

Kommentar

Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand, men vedlikehold må påregnes.
Standard:	Enkel konstruksjon. Garasje med egen bod.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	28	25		25	Arealet gjelder halvdel av bygget.
Sum bygning:	28	25	0	25	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet.
Bygningen var låst og ikke tilgjengelig for innv besiktigelse.

Romfordeling

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

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Felles garasje i trekonstruksjoner.
Utvendig:	Bindingsverk med stående trepanel. Rettvendt "flat" konstruksjon med papptekking. Vippeport. Vindu med enkle glass. Kommentar: - Tegn på lekkasjer i tak, og mulige skader i gesims.. - Mosegrodd tekking. - Det er ikke foretatt funksjonskontroll.
Innvendig:	Ikke besiktiga innv.
Tekniske installasjoner:	Ikke besiktiga innv.



Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader	Kr.	22 500
Sum årlige kostnader	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 530 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.		
Tomteverdi:	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 830 000

FLÅM, 05.09.2014

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 34
Kommune: 1422 LÆRDAL KOMMUNE
Adresse: Ofta 3, 6887 LÆRDAL



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 750 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 500 000

Enebolig:
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

249 m ²	220 m ²
16 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 28.08.2014 Oppdrag nr: 201332
Dato befaring: 18.08.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane, 5743 FLÅM
Telefon: 91 76 22 29
Organisasjonsnr: 864 452 272

Sertifisert takstmann:

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229
E-post: kjell@tokvam.net

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



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.ntf.no.

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 NS3940. 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. Norges TakseringsForbund 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 - 2009'. 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

Ved denne type oppdrag blir det kun gjennomført en enkel og overfladisk befaring som grunnlag for en verdivurdering. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftenes krav, selv om innredningen ellers tilfredsstillende til arealmåling etter reglene i NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Det er ikke undersøkt om ferdigattest foreligger. Heller ikke evt offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med oppdraget. I eldre boliger må det påregnes at skjulte feil og mangler vil forekomme, uten at dette er opplyst i en verdi og lånetakst.

Den takserte eiendommen består av 4 boliger. I denne taksten er det forutsatt at Ofta 3 blir fradelt med egen tomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 750 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 500 000

Markedsvurdering
Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av beliggenhet, objekttype og bygningens areal, standard og kvaliteter. På grunn av markedssituasjonen og sammenlignbare salg i området, er normal salgsverdi skjønnsmessig vurdert lavere enn teknisk verdi.
Boligeiendom i Ofta, med sydvendt beliggenhet i lettere skrådd terreng. Det er ca 2,5 km ned til sentrum på Lærdalsøyri. Aldrende bolig med relativt enkel standard. Opparbeidet tomt. Bolig med en boenhet oppført i 1969. Boligen har kjeller og hovedetasje, med egen frittstående garasje. Boligen har i hovedsak standard og kvaliteter ifra boligen var ny, men det er også utført noe oppgradering og utv vedlikehold. Generellt behov for vedlikehold og evt oppgradering mot nåtidens standardnivå.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Takstmann:	Kjell Tokvam
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2014. - Kjell Tokvam. Tlf. 917 62 229 - Morten Røyrvik.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligeiendom i småhusbebyggelse i Ofta, Lærdal kommune. Skole og barnehage ligger ca 2 km fra eiendommen, og det er ca 2,5 km til sentrum. Eiendommen ligger vendt mot syd i lett skrående terreng, og det er relativt bra solforhold på tomta.
Bebyggelsen:	Det er oppsatt bolighus på eiendommen rundt 1969. Boligen inneholder en boenhet over 2 etasjer. Det er egen enkel garasje på tomta.
Standard:	Boligen har enkel standard, med tidstypiske konstruksjoner og byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kjelleren er nedgravd på alle kanter i terrenget, og i hovedsak enkelt innredet. Det må påregnes behov for oppgradering og vedlikehold.
Om tomten:	Opparbeidet lett skrående tomt med i hovedsak plenareal med noe busker og trær. Grusa innkjøring og plass til biloppstilling inne på tomta.
Regulering:	Boligfelt
Adkomstvei:	Adkomst via off vei.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Servitutter:	Det er ikke undersøkt om det foreligger servitutter eller bestemmelser om råderett som berører eiendommen.



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1422 LÆRDAL Gnr: 24 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 100 m ² Arealkilde: Sognekart
Hjemmelshaver:	BUSTADSTIFTINGA V/FYLKESSJUKEHUSET
Kommentar:	I taksten er det lagt til grunn at det fradeles en parsell på ca 1100 m2.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	18.08.2014		Innhentet		
Situasjonskart	18.08.2014		Innhentet		
Eiendomsdata.no	25.08.2014		Innhentet		
Eier	18.08.2014				

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1969 Kilde: Iflg eier.
Anvendelse:	Brukt til utleie

Kommentar	
Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder, men vedlikehold må påregnes.
Standard:	Enkel standard, tidstypisk i forhold til byggeår. Det må påregnes oppgradering og standardheving.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	135	120	91	29	
1. etasje	135	129	129		
Sum bygning:	270	249	220	29	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Areal er målt med lasermåler på stedet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Stue, gang, vaskerom, kontor, bad	Bod, bod, bod
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, bad, soverom, soverom, soverom, wc, vaskerom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig med kjeller utført i mur og betong. Hovedetg og øvrige hovedkonstruksjoner i trevirke.
Utvendig:	Yttervegger i kjeller av antatt pussa og malt mur. Trolig fuktsikring med utv påstrykning fra byggeåret. Hovedetg i bindingsverk med stående panel og feltvis liggende panel under stuevindu og i gavler. Saltak med kaldt loft, tekket med antatt betongtakstein og plast takrenner. Vindu med i hovedsak isolerglass i trekarm. Teak ytterdør. Verandagulv utført som trebjelkelag med spaltebord. Teglsteinspipe. Kommentar: - Aldrende takstein. - Det er tegn på innv kalkutslag og usikkert om det er drenering og fungerende fuktsikring rundt grunnmur. - Det er ikke foretatt besiktigelse på kaldt loft, eller oppe på taket. - Takrenner har synlige tegn på skader og lekkasjer. - Funksjonskontroll på vindu osv er ikke utført.
Innvendig:	Innredning. - Enkel og aldrende kjøkkeninnredning. - Skapinnredning på soverom. Bad - Vinyl på gulv. Ett bad med vinyltapet og ellers respatexplater på vegger. Gulv generelt: - Parkett, vinylbelegg, malt betong. Vegger generelt: - I hovedsak malte flater, noe panel. Div - Vedfyring i stue. Kommentar. - Enkelt innreda kjeller. - Generellt aldrende og en del bruksslittasje - Tegn på stedvise kalkutslag og fukttrekk i kjeller. - Noe slittasje, kondensmerker og avskalling på vinduskarmer. - Litt knirk i gulv. - Funksjonskontroll er ikke utført, heller ikke kontroll av fall til sluk.
Tekniske installasjoner:	Enkelt utstyrt el.anlegg, synlig og skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer. Oppvarming med el-ovner. 2 bad i hovedetg, ett med badekar og vask og ett lite med dusj. Ett bad i kjeller med dusj og vask. Bereder i vaskerom. Opplegg med kobber i vannrør og plast/soil avløp. Naturlig ventilasjon. Vifte i kjøkken og på ett bad. Ett bad uten ventilering i kjeller. Kommentar: - Funksjonskontroll er ikke gjennomført.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1969 Kilde: Iflg eier.

Anvendelse: Brukt som bilgarasje og lagerrom.



Kommentar

Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand, men vedlikehold må påregnes.
Standard:	Enkel konstruksjon, uisolert. Innlagt strøm.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	18	16		16	
Sum bygning:	18	16	0	16	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er målt med lasermåler på stedet.

Romfordeling

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

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Enkel uisolert garasje i trekonstruksjoner.
Utvendig:	Bindingsverk med stående trepanel. Pulttak med papptekking. Vippeport Kommentar: - Nyere tekking. Spor i undertak etter tidl lekkasjer.
Innvendig:	Grua dekke.
Tekniske installasjoner:	Innlagt strøm.



Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader	Kr.	20 000
Sum årlige kostnader	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 510 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.		
Tomteverdi:	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 810 000

FLÅM, 28.08.2014

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 24: Bnr 34**
Kommune: **1419 LEIKANGER KOMMUNE**
Adresse: **Ofta 4, 6863 LEIKANGER**



BRUKSAREAL (BRA): **249 m²** AREAL, P-ROM: **202 m²**

Enebolig:

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 700 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 500 000**

Utskriftsdato: 28.08.2014 Oppdrag nr: 201328
Dato befaring: 18.08.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane, 5743 FLÅM
Telefon: 91 76 22 29
Organisasjonsnr: 864 452 272

Sertifisert takstmann:

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229
E-post: kjell@tokvam.net

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



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.ntf.no.

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 NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring 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 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. Norges TakseringsForbund 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 - 2009'. 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

Ved denne type oppdrag blir det kun gjennomført en enkel og overfladisk befaring som grunnlag for en verdivurdering. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftenes krav, selv om innredningen ellers tilfredsstillende til kravene til arealmåling etter reglene i NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Det er ikke undersøkt om ferdigattest foreligger. Heller ikke evt offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med oppdraget. I eldre boliger må det påregnes at skjulte feil og mangler vil forekomme, uten at dette er opplyst i en verdi og lånetakst.

Den takserte eiendommen består av 4 boliger. I denne taksten er det forutsatt at Ofta 4 blir fradelt med egen tomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 500 000

Markedsvurdering
Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på en samlet vurdering av beliggenhet, objekttype og bygningens areal, standard og kvaliteter. På grunn av markedssituasjonen og sammenlignbare salg i området, er normal salgsverdi skjønnsmessig vurdert lavere enn teknisk verdi.
Boligeiendom i Ofta, med sydvendt beliggenhet i skrådd terreng. Det er ca 2,5 km ned til sentrum på Lærdalsøyri. Aldrende bolig med relativt enkel standard. Opparbeidet tomt. Bolig med en boenhet oppført i 1972. Boligen har kjeller og hovedetasje, med garasje i tilknytning til boligen. Boligen har i hovedsak standard og kvaliteter ifra boligen var ny, men det er også utført noe oppgradering og utv vedlikehold. Generellt behov for vedlikehold og evt oppgradering mot nåtidens standardnivå.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Takstmann:	Kjell Tokvam
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2014. - Kjell Tokvam. Tlf. 917 62 229 - Morten Røyrvik.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligeiendom i småhusbebyggelse i Ofta, Lærdal kommune. Skole og barnehage ligger ca 2 km fra eiendommen, og det er ca 2,5 km til sentrum. Eiendommen ligger vendt mot syd i skrådd terreng, og det er relativt bra solforhold på tomta.
Bebyggelsen:	Det er oppsatt bolighus på eiendommen rundt 1972. Boligen inneholder en boenhet over 2 etasjer. Det er egen garasje i del av underetasjen.
Standard:	Boligen har enkelt standard, med tidstypiske konstruksjoner og byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det må påregnes behov for noe oppgradering og vedlikehold.
Om tomten:	Opparbeidet skrående tomt med plenareal og noe beplantning. Innkjøring og plass til biloppstilling inne på tomta. Hellelagt ved inngangspartiet.
Regulering:	Boligfelt
Adkomstvei:	Adkomst via off vei.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Servitutter:	Det er ikke undersøkt om det foreligger servitutter eller bestemmelser om råderett som berører eiendommen.
Andre forhold:	Det er registrert høye radonverdier i bygningen.



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1422 LÆRDAL Gnr: 24 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	788 m ² Arealkilde: Sognekart
Hjemmelshaver:	BUSTADSTIFTINGA V/FYLKESSJUKEHUSET

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	18.08.2014		Innhentet		
Situasjonskart	18.08.2014		Innhentet		
Eiendomsdata.no	25.08.2014		Innhentet		
Eier	18.08.2014				

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1972 Kilde: Iflg eier.
Anvendelse:	Brukt til utleie

Kommentar	
Vedlikehold:	Normalt god vedlikeholdsmessig stand.
Standard:	Enkel standard, tidstypisk i forhold til byggeår. Det må påregnes oppgradering og standardheving.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	135	120	73	47	Garasjen er ikke besiktiget da den var låst.
1. etasje	135	129	129		
Sum bygning:	270	249	202	47	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Areal er målt med lasermåler på stedet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Stue, wc, gang, vaskerom	Bod, bod, bod, garasje
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, bad, soverom, soverom, soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig med kjeller utført i mur og betong. Hovedetg og øvrige hovedkonstruksjoner i trevirke.
Utvendig:	Yttervegger i kjeller av antatt pussa og malt mur. Hovedetg i bindingsverk med stående panel og feltvis liggende panel under stuevindu og i gavler. Saltak med kaldt loft, tekket med tegltakstein og zink takrenner. Vindu med i hovedsak isolerglass i trekarm. Teak ytterdør. Verandagulv utført som "tett konstruksjon". Teglsteinspipe. - Aldrende, mosegrodd og trolig forvitra takstein. Tegn på skader i ende av vindskier. - Uavklart om det er drenering som fungerer rundt grunnmur. - Kondensmerker rundt luftehatt på kaldt loft. - Det er ikke foretatt besiktigelse oppe på taket, eller utført funksjonskontroll på takrenner, dører og vindu.
Innvendig:	Innredning. - Enkel og aldrende kjøkkeninnredning. - Skapinnredning på soverom. Bad - Vinyl på gulv og respatexplater på vegger. Gulv generelt: - Parkett, vinylbelegg, malt betong. Vegger generelt: - I hovedsak malte flater. Trepanel i kjellerstue. Div - Peis og ovn i stue. Kommentar. - Generelt aldrende og en del bruksslittasje - Synlig skade i himling på bad rundt lufteventil. - Noe kondensmerker og avskalling på vinduskarmer. - Funksjonskontroll er ikke utført.
Tekniske installasjoner:	Enkelt utstyrt el.anlegg. Sikringsskap med skrusikringer i gang. Oppvarming med el-ovner. Innreda med 2 bad. Ett bad med dusjkabinett, vask og klosett. Det andre badet med badekar. Bereder i vaskerom. Opplegg med kobber i vannrør og plast avløp. Naturlig ventilasjon. Vifte i kjøkken. Funksjonskontroll er ikke gjennomført. Kommentar: - Det er installert avtrekk pga høye radonmålinger.



Beregninger

Årlige kostnader		
Driftskostnader	Kr.	20 000
Sum årlige kostnader	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrags (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 130 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 470 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 470 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.		
Tomteverdi:	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 770 000

FLÅM, 28.08.2014

Kjell Tokvam
Telefon: 917 62 229