



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Takst over boligeiendom

Kolberg Rune

Eiendomstakst AS

Pb 760

8001 Bodø

Tlf: 900 85850 Mobil: 900 85 850

kolberg@eiendomstakst.no

www.eiendomstakst.no



Glomveien 12 8160 Glomfjorden

Markedsverdi: 1 450 000 Låneverdi: 1 300 000

Bygningstype

Frittliggende enebolig

Vedlegg

Tegninger

Gårdsnummer

45

Situasjonskart

Bruksnummer

150

Skyldelingsforretning

Seksjonsnummer

Festenummer

Hjemmelshaver

Carl Stenling



Generell informasjon Takst over Bolig-/Fritidseiendom.

Skjematur utviklet og godkjent av NBT Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt (NBT) kan kun benyttes av autoriserte takstøkonomer. Alle autoriserte takstøkonomer er ansvarsforsikret. På forespørsel skal takstøkonomen kunne legge frem registrerings- og forsikringsbevis. Takstøkonomen er et nøytralt ledd som skal gi opplysninger om eiendommens tekniske tilstand og verdi, samt markedsverdi.

Takstøkonomens kvalifikasjoner.

NBT eier og driver Norges Eiendomshøyskole (NEH). Opptakskrav til Takstøkonomstudiet er byggmester, murmester, ingeniør eller arkitekt med minimum 4 år erfaring innenfor byggefaget. Nyutdannede takstøkonomer er underlagt fadder (læretid) i startperioden. Dvs. at oppdrag utført av nyutdannet takstøkonom skal signeres av annen autorisert takstøkonom. Autoriserte takstøkonomer er pålagt obligatorisk etterutdanning hvert annet år. Alle oppdrag utført av en takstøkonom har påført polisenummer og organisasjonsnummer.

NBT har eget servicesenter som gir juridisk og teknisk veiledning til autoriserte takstøkonomer. Servicesenteret besvarer også henvendelser fra forbruker.

Rapportens gyldighet.

Rapportens gyldighet varierer på grunn av bevegelsene i markedet eller på grunn av endringer i tilstanden. Gyldigheten må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Normal gyldighet er ca. 6 måneder.

Selgers/kjøpers opplysningsplikt/undersøkelsesplikt.

Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt. Det vises for øvrig til Avhendingslovens §3.7 "Manglende opplysninger" og §3.8 "Uriktige opplysninger".

Klagenemnd for takstmenn

Klagenemnd etablert i samarbeid med Forbrukerrådet. Spørsmål kan rettes til Klagenemnd for Takstmenn. Se www.forbrukerradet.no.

Takst over Boligeiendom.

Verditaksten inneholder detaljerte opplysninger om eiendommens tekniske verdi samt låne- og markedsverdi. Verditaksten gir de nødvendige opplysninger om eiendommen, samtidig som den gir opplysninger om dokumenter som er innhentet slik som utskrift fra grunnbok, kjøpte, festekontrakter, målebrev, ferdigattester, situasjonskart, tegninger osv.

Verditaksten skal beskrive den tekniske verdien på huset, gi en markedsvurdering og en enkel beskrivelse av eiendommen. Ønskes det en grundigere undersøkelse av boligens tekniske tilstand, kan det utarbeides en boligsalgs-/tilstandsrapport..

Verditaksten er en visuell befaring, og det foretas ikke fysiske inngrep som for eksempel riving eller åpning av konstruksjoner. Normalt flyttes ikke møbler og inventar. Verditaksten er således ikke en garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil og skader. Det foretas ikke nærmere besiktelser av piper, ildsteder og andre branntekniske forhold. For kontroll, benytt det stedlige branntilsyn. Elektriske installasjoner inspiseres ikke. Befaring av elektriske installasjoner anbefales utført av autorisert el-takstmann.

Verditaksten skal bestå av en "forside" med eierdata for eiendommen og eventuelt bilde samt generell og egen premissetekst. Påfølgende sider beskriver eiendommen i hh til ovennevnte. Alle sider er påført oppdragsnummer, g.nr. og b.nr, sidenummer og takstøkonomens initialer.

Viktige opplysninger i verditaksten.

Arealer

Det er viktig å være klar over at det ikke er samsvar mellom Norsk Standard NS 3940 (Areal og volumberegning av bygninger), og TEK' s (Teknisk forskrift til Plan og Bygningsloven) tolkning av hva som kan godkjennes som rom for varig opphold (oppholdsrom, soverom og kjøkken). TEK stiller blant annet krav til volum, belysning, utsyn og rømningsveier vedrørende nevnte rom. Når verditaksten mottas skal man derfor undersøke hvorvidt boligarealet er beregnet i hh til NS 3940 og om det er tatt hensyn til TEK.

De gjengitte arealbeskrivelsene nedenfor er i henhold til NS 3940.

BTA Brutto Areal

Bruttoarealet er de måleverdige arealer begrenset av ytterveggenes utside. Åpne arealer som for eksempel balkong, takterrasse, portrom, overdekket uterom eller åpen garasje inngår ikke i bygningens areal, men skal behandles for seg under rubrikk 6.1 eller rubrikk 8.

BRA Bruks Areal

Bruksareal er det areal av bruksenheter og felles del, som ligger innenfor omsluttende vegger. Det vil si at man måler fra innside vegger med visse fradrag.

BOA Bolig Areal

Boligareal er bruksarealet (BRA) av boligens hoveddel. I hoveddel (BOA) inngår følgende rom:

Oppholdsrom, soverom, kjøkken, toalett og vaskerom, badstue, trimrom og svømmebasseng, vindfang, entre, gangarealer og trapper mellom ovennevnte rom.

Rom av en bruksenhet som for eksempel ikke inngår i hoveddel er boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom, søppelrom og fyrrom, balkonger, terrasser og andre åpne deler, gangarealer og trapper mellom disse rom og hoveddel.

Det anbefales at takstøkonomen kontaktes for ytterligere informasjoner.

Gradering for setnings-, lekkasjer/fuktskader og sopp/råteskader

Setnings-, lekkasjer/fuktskader og sopp/råteskader oppgis i 3 grader: Ikke registrert, Mindre og Betydelige.

"Betydelige" angir en byggeteknisk risiko og utbedringer bør foretas.

Gradering for lyd- og varmeisolering

Lydisolering og varmeisolering oppgis i 4 grader: God, Normal, Ukjent/ikke vurdert og Dårlig. Alle vurderinger tar utgangspunkt i normal standard for byggeåret.

Takstfaglige begrep

Utskrift grunnbok

Viser eiendomsovergang, pantsettelse, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter i fast eiendom. Det kan for eksempel være tinglyst veirett over eiendommen.



Skjøte	Dokument som overfører eiendomsrett for fast eiendom. I tilknytning til avtale om salg innebærer skjøte at avhender (selger) gir fra seg eiendommen til kjøperen, og det bekreftes at kjøpesummen er betalt "på omforenede vilkår". Skjøte gir grunnbokshjemmel for erververen (kjøperen) når han sørger for å tinglyse det.
Festekontrakt	Hvis det ikke er eiertomt, er det ofte festetomt. Kontrakten som regulerer leien av tomten, kalles festekontrakt.
Seksjonsdokumenter	Situasjonskart, plantegninger og eventuelle sameievedtekter som definerer eierforholdet
Tinglyste avtaler/servitutter	Bekjentgjorte/kunngjorte avtaler
Målebrev	Målebrevet er et dokument som angir registerbetegnelse, nøyaktig beliggenhet og grenser for en grunneiendom eller en festegrunn. Målebrevet skal inneholde et målebrevskart som viser grensene og grensemerkene art.
Situasjonskart	Kart som beskriver området hvor eiendommen ligger.
Midlertidig brukstillatelse	Tillatelse som kan gis av kommunen etter foretatt sluttkontroll. Mangler av mindre betydning kan rettes innen en rimelig frist.
Ferdigattest	Tillatelse gitt av kommunen etter foretatt sluttkontroll.
Skylddelingsforretning	Beskrivelse av tomtegrenser - og størrelser
Bruksendring	Bruksendring må til når man ønsker å endre eiendommens godkjente bruksområde. Ønsker man å benytte eiendommen til for eksempel forretningslokale i stedet for bolig, krever bygningsmyndighetene ny godkjenning av eiendommens bruk. Da må det sendes søknad til kommunen for å få tillatelse.
Utnyttelsesgrad	For et område skal grad av utnytting angis på én eller flere av de følgende beregningsmåtene: a) prosent bebygd areal (%-BYA) b) tillatt bruksareal (T-BRA) c) prosent tomteutnyttelse (%-TU)
Norsk Standard	Teknisk spesifisering (dokument) som er vedtatt av et anerkjent standardiseringsorgan til gjentatt eller permanent bruk.
Forhåndstakst	Verdivurdering/takst, som foretas før selve objektet er ferdigstilt, benyttes ofte på oppdrag fra bank ved nybygg etc.
Hjemmelshaver	Eieren – den som er berettiget som eier til en gjenstand (rettighetshaver).
Bruksenhet	Bruksenhet er et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver
Plan- og Bygningsloven	Lov bestående av flere forskrifter som regulerer oppføring av bygg, feks TEK.
Felles Etske Regler	Retningslinjer for takstmenn tilknyttet NBT, NITO Takst og NTRF.

Egne premisser

Med referanse til byggeår/aldre fremstår boligen i rimelig god stand og hvor det videre presiseres med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillere dagens krav - og som sådan ikke oppfattes som feil eller mangler.

Takstdokumentet er en visuell gjennomgang av huset og må ikke forveksles med tilstandsrapport. Eier/revkirent plikter å lese gjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Boligen var bebodd og møblert på befaringsstidspunktet. Møbler, inventar og annet utstyr ble således ikke flyttet på. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.



SKJEMA A

Takst over boligeiendom

Kolberg Rune
Eiendomstakst AS
Pb 760
8001 Bodø
Tlf: 900 85850 Mobil: 900 85 850
kolberg@eiendomstakst.no www.eiendomstakst.no

1. EIENDOMMEN				A
Eiendommens betegnelse:	Gnr: 45	Bnr: 150	Fnr:	Snr:
Postadresse: Glomveien 12 8160 Glomfjorden	Kommune: Meløy			
Hjemmelshaver(e): Carl Stenling	Kommunennummer: 1837		Særeie: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
2. BESIKTIGELSE – KILDEOPPLYSNINGER				A
Dato: 27.04.2006	Oppdragsgiver: Carl Stenling			
Til stede ved besiktigelsen: Carl Stenling, Rune Kolberg og Roy-M.Fagerheim				
OPPLYSNINGSKILDER				
<input type="checkbox"/> Bygningsvesenet	<input type="checkbox"/> Reguleringsvesenet	<input type="checkbox"/> Vann/avløpsvesenet	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglysning/grunnbok	<input type="checkbox"/> Sameiestyret	<input checked="" type="checkbox"/> Eierne	<input type="checkbox"/>	
DOKUMENTER				
<input type="checkbox"/> Utskrift fra Grunnbok	Dato:	<input type="checkbox"/> Kjøpekontrakt	<input checked="" type="checkbox"/> Målebrev	<input type="checkbox"/> Ferdiggattest/brukstillatelse
<input type="checkbox"/> Skjøte	Dato:	<input type="checkbox"/> Leiekontrakt	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonkart	<input type="checkbox"/> Skylddelingsforretning
<input type="checkbox"/> Festekontrakt	Dato:	<input type="checkbox"/> Tinglyste avt./servitutter	<input checked="" type="checkbox"/> Tegninger	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Seksjonsdokumenter	Dato:	<input type="checkbox"/> Forsikringsdokumenter	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos	<input type="checkbox"/>
3. TOMTEN				A
Areal: 1441	m2	Regulert område: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Under regulering	Utnyttelsesgrad:	
Andel av fellesareal: m2	Av tomten kan fradeles nye tomter: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Sannsynlig <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
TERRENG/OPPARBEIDELSE		VANN OG AVLØP, EL - ANLEGG		
<input type="checkbox"/> Spesielle grunnforhold	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vanntilførsel			
<input type="checkbox"/> Naturtomt	<input type="checkbox"/> Privat felles vannverk			
1 Flat – kupert (0-3)	<input type="checkbox"/> Egen vannforsyning <input type="checkbox"/> Godkjent			
2 Opparbeidet hage (0-3)	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig kloakkanlegg			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Privat felles kloakkanlegg			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Eget avløpssystem <input type="checkbox"/> Godkjent			
ADKOMST		<input type="checkbox"/> Ikke innlagt vann og avløp		
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vei / gate	<input type="checkbox"/> Ikke fremlagt strøm			
<input type="checkbox"/> Felles privat vei	<input type="checkbox"/> Avstand til strømforsyning			
<input type="checkbox"/> Egen privat vei	<input type="checkbox"/> Utendørs varmekabelanlegg			
<input type="checkbox"/> Privat vei, ikke opparbeidet	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Øvrige anlegg på tomten/kommentarer: Asfaltert adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Parkering i garasje. Tomten som er delvis flat er opparbeidet med plen og en del beplantning, samt etablert oppstillingsplass for bil i tilknytning til adkomst bolig. Eiendommen har meget gode lysforhold og frisikt. Avstand til kommunesenter ca 100 m. Bolig tilknyttet offentlig vann og avløpssystem. Totalt tomteareal er 1441 kvm ifølge vedlagt målebrev.				
Normalpris for tomt kr.:	JUSTERT TEKNISK TOMTEVERDI (->12L)		KR.:	230 000
<input checked="" type="checkbox"/> Eiendomstomt	<input type="checkbox"/> Festetomt	<input type="checkbox"/> Annet:		



Årlig festeavgift	kr.:	Neste regulering av festeavgift:	
Festekontrakt opprettet år:		Festekontrakt sist fornyet år:	Festekontrakt utløper år:
Avstand til:	Barneskole	1.5 km (ca)	FYSISK MILJØ
	Ungdomsskole	150 m (ca)	<input type="checkbox"/> Høyfjellstomt
	Nærbutikk	2 km (ca)	<input type="checkbox"/> Skogstomt
	Forretningsentrum	2 km (ca)	<input type="checkbox"/> Strandtomt
	Holdeplass koll. transport	100 m (ca)	<input type="checkbox"/> Eldre villastrøk
	Barnehage	200 m (ca)	<input type="checkbox"/> Bybebyggelse
			<input type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/> Åpent småhusområde
			<input type="checkbox"/> Tett småhusområde
			<input type="checkbox"/> Blandet bebyggelse høy/lav
			<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende i landlige omgivelser
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>

4. BYGNINGSSPESIFIKASJON

A

Bygningstype: **Frittliggende enebolig**

Antall etasjer/bygningsnitype:

Byggeår: **1970** Ombygget år: Tilbygget år: **1979** Modernisert år:
Kjøpsår: Siste kjøpesum/kostpris kr.: Forsikringsselskap: **Sparebank1** Polisenr: **Ikke kjent**

5. AREALER – ROMFORDELING – TEKNISK NYVERDI

A

ETG	AREALER			ROMFORDELING (ANTALL ROM)									
	BTA Brutto	BRA Bruks	BOA Bolig	Sove rom	Opph. rom	Kjøkken	Bad/dusj	Dusj	WC/dusj	WC	Vaske-rom	Bod	Garasje
U.etg	105	102	48	2						1		4	
1. etg	105	99	99	3	1	1	1				1		
SUM	210	201	147	5	1	1	1			1	1	4	

Øvrige rom/kommentarer:

U.etg: Adkomst, gang/hall, trapperom, soverom, wc, samt bod

1.etg: Trapperom, bad, gang, stue og spisestue samt kjøkken og soverom.

Vaskerom/arbeidsrom med dør ut til terreng.

Garasje i underetasje/kjeller i tillegg til ny garasje ved enden av huset, bygget i 1979.

Arealer delvis oppmålt på stedet, delvis angitt i hht. opprinnelige tegninger, andel BOA er stipulert. Arealer angitt i hht. NS-3940.

NORMAL TEKNISK NYVERDI, STEDSBETINGET

KR.: 2 242 800

6. TEKNISK SPESIFIKASJON

A

GRUNNFORHOLD	FUNDAMENT	KJELLERVEGGER	YTTERVEGGER	FASADEMATERIALE	INNERVEGGER
<input type="checkbox"/> Fjell	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input checked="" type="checkbox"/> Panel	<input checked="" type="checkbox"/> Tre
<input checked="" type="checkbox"/> Morene o.l	<input type="checkbox"/> Frostfri såle	<input checked="" type="checkbox"/> Betonghulsten	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Plater	<input checked="" type="checkbox"/> Mur/betong
<input type="checkbox"/> Sand	<input checked="" type="checkbox"/> Gulv på grunn	<input type="checkbox"/> Leca e.l.	<input type="checkbox"/> Lettbetong	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Fugete tegl
<input type="checkbox"/> Leire	<input type="checkbox"/> Punktfund.	<input type="checkbox"/> Gassbetong	<input type="checkbox"/> Tegl	<input type="checkbox"/> Puss	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Drenering	<input type="checkbox"/> Ekstra isolert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Fugete tegl	<input checked="" type="checkbox"/> Maling/tapet
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Ringmur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VINDUER	DØRER	ETASJESKILLERE/GULV	BALKONG/TERRASSE	TAKKONST./TEKKING	EL ANLEGG
<input type="checkbox"/> Enkle	<input type="checkbox"/> Malt ytterdør	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input checked="" type="checkbox"/> Balkong	1 <input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> Skjult anlegg
<input checked="" type="checkbox"/> Koblede	<input checked="" type="checkbox"/> Edeltre y.dør	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Treterrasse	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Delvis skjult
<input checked="" type="checkbox"/> 2-lags glass	<input type="checkbox"/> Trefyll. dører	<input type="checkbox"/> Lettbetong	<input type="checkbox"/> Stenterrasse	<input type="checkbox"/> Lettbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Åpent anlegg
<input type="checkbox"/> 3-lags glass	<input type="checkbox"/> Glatte dører	<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Terrasseoverbygg	<input type="checkbox"/> Taksten	<input type="checkbox"/> Ikke innlagt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Malte dører	<input type="checkbox"/> Spesialgulv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Platetekking	<input type="checkbox"/> KabelTV
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Finerte dører	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Pappetekking	<input type="checkbox"/> Tyverialarm
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Decra	<input type="checkbox"/>



KJØKKEN <input checked="" type="checkbox"/> Malt innredning <input type="checkbox"/> Synlig heltre <input checked="" type="checkbox"/> Finer/laminat <input type="checkbox"/> Oppvaskmaskin <input type="checkbox"/> Innebygd komfyr <input type="checkbox"/> Kjøøl/fryserom <input type="checkbox"/>	BAD/WC <input type="checkbox"/> Veggflis <input type="checkbox"/> Gulvflis <input checked="" type="checkbox"/> WC <input checked="" type="checkbox"/> Badekar <input checked="" type="checkbox"/> Dusjplasse <input checked="" type="checkbox"/> Servanter <input checked="" type="checkbox"/> VVbereder 200l, år 1990	VASKEROM/GARD <input type="checkbox"/> Gulvflis <input type="checkbox"/> Våtbenk 2 stk <input type="checkbox"/> Tørkerom 1 stk <input checked="" type="checkbox"/> Gard. skap 1 stk <input checked="" type="checkbox"/> Skyllekar 3 stk <input type="checkbox"/>	SANITÆRANLEGG <input type="checkbox"/> Skjult anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Delvis skjult <input type="checkbox"/> Åpent anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Kobberrør <input checked="" type="checkbox"/> Soil avløpsrør <input checked="" type="checkbox"/> Plastrør <input type="checkbox"/> Rør-i-rør	VARMEANLEGG <input checked="" type="checkbox"/> Fast brensel <input type="checkbox"/> Olje <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input checked="" type="checkbox"/> Peis/Kamin <input checked="" type="checkbox"/> Skorstein enkel <input type="checkbox"/> Skorstein dobbel	<input type="checkbox"/> Radiatoranlegg <input type="checkbox"/> Varmluft <input type="checkbox"/> Gulvvarme <input checked="" type="checkbox"/> Gulvvarme bad <input type="checkbox"/> Takvarme <input type="checkbox"/> Varmegjenvinning
ANNET <input checked="" type="checkbox"/> Røkvarsler <input type="checkbox"/> Brannstige	<input type="checkbox"/> Brannslange <input type="checkbox"/> Sprinkelanlegg	<input type="checkbox"/> Sentralstøvsuger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tilleggsopplysninger: Kjøkkeninnredning i malt utførelse fra byggeår med opplegg for oppvaskmaskin og innebygget komfyr. Bad med wc, dusj på vegg, servant i innredning. Fliser på vegg i bad. Plassbygd peis i stue - oppvarming forøvrig med panel og stråleovner, gulvvarme på bad. Vaskerom med skyllekar i benk og opplegg for vaskemaskin, utgang til terreng (eldre dør). Skyllekar på bod i kjeller samt 200l VVbereder fra 1990. STANDARD FORØVRIG: Panel i mønet himling i stue, forøvrig malte flater. Belegg og tapet på vegger, strie på stue. Heldekkende teppe på stue og ett soverom, fliser på bad, ellers belegg. Utendig er det montert Planja taktekke i 2000.					
6.1 TILLEGG FOR EKSTRA STANDARD OG ANDRE KONSTRUKSJONER (Som ikke er med i pkt 5.) (-> 12 B)				KR.:	42 000
6.2 FRADRAG PÅ GRUNN AV BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING (-> 12 D)				KR.:	
Synlige setningsskader	<input type="checkbox"/> Ikke registrert	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre	<input type="checkbox"/> Betydelige		
Synlige lekkasjer/fuktskader	<input type="checkbox"/> Ikke registrert	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre	<input type="checkbox"/> Betydelige		
Synlige sopp/råteskader	<input type="checkbox"/> Ikke registrert	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre	<input type="checkbox"/> Betydelige		



Nærmere beskrivelse (også andre skader):

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås.

Det er ikke kunnskap om det tidligere har vært skader eller lekkasjer på badet. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at på grunn av alder og/eller byggemåte kan det ikke gies noen garanti på at gulv og vegger er vannrette eller ikke har skader.

Dreneringsforhold som opprinnelig - kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg - stedvis avsaltinger. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Tilstand på utforete/påbygde vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype, men det er byggefaglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

Dører er fra byggeår og fremstår med forventet slitasjegrad. Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører subbet i dørkterskelen og bør justeres/smøres.

På generelt grunnlag anbefales det utført en Elsjekk fra eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 30 år og utskiftninger/påkostninger må påregnes.

Levetidsbetraktninger på el. Installasjon/Blandebatteri med mer og det miljøet det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av levetid. Alt teknisk utstyr har normalt behov kontroll.

Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen.

Teknisk utstyr som er noe år er alltid forbundet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med ovennevnte betraktning.

Kjøkkeninnredning fra opprinnelsen - slitt og ikke tidsmessig.

Noe generelle overflateavvik i trekonstruksjoner - gjelder etasjeskillene/gulv og trekonstruksjoner normal tilstand med tanke på alder/byggeår, samt registret noe knirk i gulv.

Vinduer med varierende fabrikkår og i varierende tilstand. Enkelte vinduer har noe treg lukkefunksjon, samt skjoldmerker. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes. Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.

VVB fra 1990 - VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsaksammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv

VARMEISOLERING	Yttervegger	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig
	Tak og gulv	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig

LYDISOLERING	Yttervegger	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig
	Lydskillevegger	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig
	Etasjeskillere	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Ukjent/ikke vurdert	<input type="checkbox"/> Dårlig

7. HOVEDBYGNING - SAMLET TEKNISK VURDERING

A

GENERELL VERDIREDUKSJON	KR.:	460 000
GJENSTÅENDE ARBEIDER	KR.:	
SUM VERDIREDUKSJON I RELASJON TIL TEKNISK NYVERDI (->12 F)	KR.:	460 000

Kommentarer:

Beskrevne bolig fremstår med bra vedlikehold på inn- og utvendige flater. Utvendig tak skiftet i år 2000. Bordkledning i impregnert utførelse noe slitt. Drenering må påregnes skiftet innen rimelig tid. Bad trenger noe renovering. Enkelte innvendige bruksflater trenger noe oppgradering.

Verdireduksjon utført med basis i byggeår og boligens generelle tilstand.



8. TILLEGGSBYGNINGER – TILLEGGSAREAL – ANDEL AV FELLESAREAL

A

Bygningstype/Arealtype	1. Garasje	2.	3.	4.
Frittliggende/tilbygget	14			
Byggeår	1979			
Bruksareal BRA m2	14			
Fundamentering	Plate på mark			
Hovedbyggemateriale	Betong			
Yttertak	Balkong			
Varmeisolering	Nei			
Vedlikeholdsstatus	Normal			
Teknisk nyverdi pr. m2	4200			
TEKNISK NYVERDI (-> 12 H) KR.:	58 800			
VERDIREDUKSJON (-> 12 I) KR.:	23 000			

Kommentarer:

Tilbygget garasje med strøm fremlagt og fast belysning. Garasje lukket med vippeport i front. Registret noe saltutslag inni garasjen.

9. EIE- OG LEIEFORHOLD

A

EIEFORM: Selveierbolig SAMEIEFORHOLD: Ja Nei
 Sameiet omfatter: leiligheter Sameiets formue kr.: /gjeld kr.:
 Sameiebrøk: / Husleien omfatter: Varmt vann Oppvarming
 Fellesutgifter: Nei Ja Hvis ja, hvilke:
 Dugnadsordninger: Nei Ja Hvis ja, hvilke:

10. SPESIELLE OPPLYSNINGER

A

Konsesjonsplikt: Ja Nei Offentlig forkjøpsrett: Ja Nei Privat forkjøpsrett: Ja Nei
 Boret/Boplikt: Ja Nei Utleieforhold: Ja Nei Ja Nei
 Kommentarer:

Med referanse til byggeår/alder fremstår boligen i rimelig god stand og hvor det videre presiseres med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav - og som sådan ikke oppfattes som feil eller mangler.

Takstdokumentet er en visuell gjennomgang av huset og må ikke forveksles med tilstandsrapport. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Boligen var bebodd og møblert på befaringstidspunktet. Møbler, inventar og annet utstyr ble således ikke flyttet på. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

11. BOLIGSALGS/TILSTANDSRAPPORT - REHABILITERINGSVURDERING

A

Boligsalgs-/Tilstandsrapport nødvendig? Ja Hvis ja, hvorfor?

Visuell besiktigelse. Eiendommen er ikke kontrollert for eventuelle skjulte feil og/eller mangler. For utvidet beskrivelse må tilstandskontroll utføres.

Boligsalgs-/Tilstandsrapport foreligger: Ja Nei vedlagt: Ja Nei Dato:
 Rehabiliteringsvurdering foreligger: Ja Nei vedlagt: Ja Nei Taksten har tilleggsbilag: Ja Nei



12. TEKNISK VERDI

A

A (Rubr. 5)	Normal teknisk nyverdi, stedsbetinget	kr	2 242 800	
B (Rubr. 6.1)	Tillegg for ekstra standard	kr	42 000	
C (A + B)	Sum	kr	2 284 800	
D (Rubr. 6.2)	Fradrag pga. byggemåte og planløsning	- kr	0	
E (C-D)	Teknisk nyverdi hovedbygning	kr	2 284 800	
F (Rubr. 7)	Teknisk verdireduksjon	- kr	460 000	
G (E-F)	Teknisk verdi hovedbygning	kr	1 824 800	
H (Rubr. 8)	Teknisk nyverdi andre bygninger	kr	58 800	
I (Rubr. 8)	Teknisk verdireduksjon andre bygninger	- kr	23 000	
J (H-I)	Teknisk verdi andre bygninger	kr	35 800	kr 35 800
K (G+J)	Teknisk verdi samlet bebyggelse	kr	1 860 600	
L (Rubr. 3)	Justert teknisk tomteverdi	kr	230 000	
M (K+L)	SUM TEKNISK VERDI	KR	2 090 600	

13. SAMLET BEDØMMELSE

A

0 = normal(t)		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3	0 = normal(t)		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Bydel/distrikt	Attraktivt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bygningen	Materialstandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utviklingstendenser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utførelsesstandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nærområdet	Sentralt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boligen	Planløsning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Servicestandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utrustning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Miljø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Modernitet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tomten	Plassering i området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vedlikehold	Innvendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utsikt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utvendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Lysforhold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utførelsesstandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Trivselsverdi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eiendommen	Helhetsinntrykk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Utendørsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Markedsinteresse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14. MARKEDSVERDI

A

Markedsvurdering:

Beskrevne eiendom beliggende i utkant Glomfjord sentrum. Nærområdet bestående av noe variert bebyggelse. Asfaltert adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunalt gateareal.

Bolig omhandler frittliggende enebolig oppført ca. 1970. Boligen har arealer fordelt over to etasjeplan. Boligen har normal standard med hensyn til materialvalg, utstyr og håndverksmessig utførelse.

Eiendommen har god tilknytning til nærområde med rimelig kort vei til skoler, samfunnshus, og ca 2,5 km til Glomfjord sentrum.

Store tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Utsikt over Glomfjorden.

DAGENS MARKEDSVERDI KR.

1 450 000

LÅNEVERDI KR:

1 300 000

15. UNDERSKRIFTER

A

Bodø, den 05.05.2006

EiendomsTakst as
Rune Kolberg

Kolberg Rune
EiendomsTakst AS
Organisasjonsnummer: 982 741 068 Mva
Polisenummer: 0446259