



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Takstkontoret Valdres AS

2960 Røn.

Telf. 61344305 Mobil. 911 23253. Fax. 61344454

E-post: martin@valdrestakst.no

Org.nr: 879 860 792

Verdi- og lånetakst

over

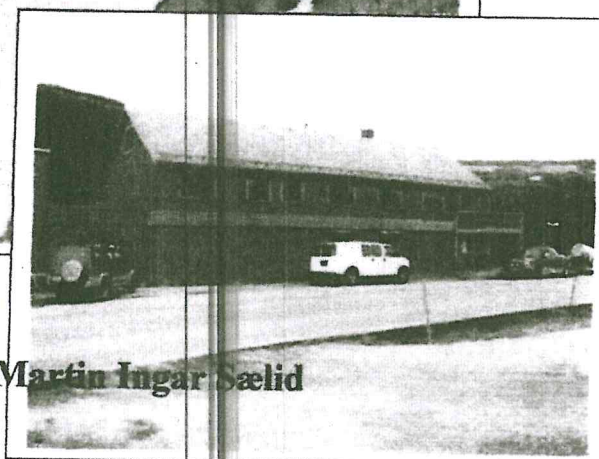
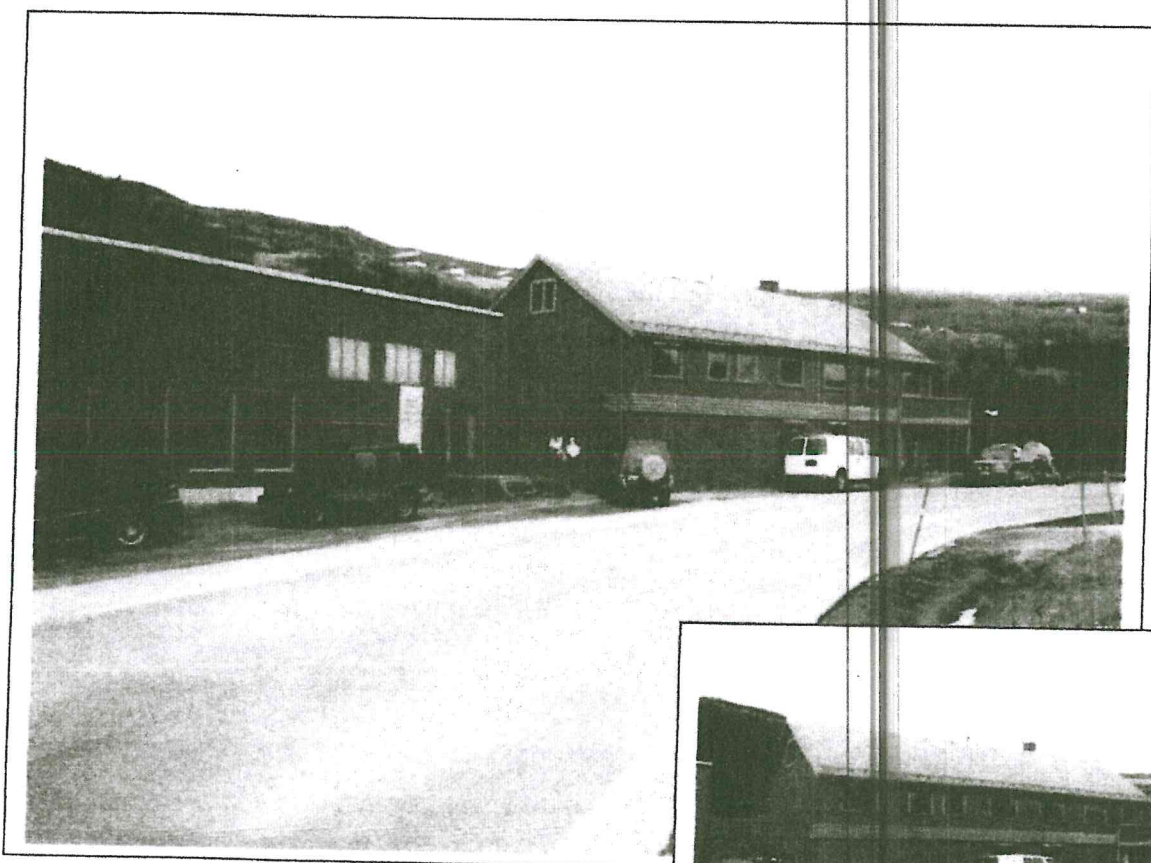
Leilighet på Neset

2975 Vang i Valdres

Gnr. 67 Bnr. 10 Seksjon 2.

Eiendommen er enda ikke godkjent omregulert og seksjonert.

VANG KOMMUNE



Utført av:

Takstkontoret Valdres AS v/ Martin Ingar Sælid



Verdi- og lånetakst over

Leilighet på Neset

2975 Vang i Valdres

Gnr. 67 Bnr. 10 Seksjon 2.

Eiendommen er enda ikke godkjent omregulert og seksjonert.

VANG KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen er gamle Coop butikken på Neset i Vang. Bygningen er tenkt omregulert fra forretning til bolig, seksjonert og vertikaldelt med to leiligheter en i hver ende av bygningen over 1 og 2-etg. Tomta blir felleseige med bnr 37.

Bygningen ligger rett nord for Hemsing bru, mellom E-16 og Vangsmjøsa. Grei avkjøring og bra med parkering. Bebyggelsen ligger åpent og solvent til med utsikt utover Mjøsa og området rundt. Ca 10 km til kommunesenteret i Vang med butikk, skole, barnehage etc.

Bebyggelsen består av et stort bygg - tidligere butikklokaler i 1-etg. og leilighet, kontor og personalrom i 2-etg. Det står en liten garasje på tomta, denne regnes ikke med i vurderingen.

Markeds- og låneverdi

Stort lokale i 1-etg. som kan gjøres om til diverse soverom/oppholdsrom.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand, satt markedsverdi er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. En må være klar over at ved salg vil det til enhver tid være markedets etterspørsel som avgjør prisen på eiendommen.

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr 350 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr 300 000

15.12.2011

Takstkontoret Valdres AS v/ Martin Ingar Sælid

Takstkontoret Valdres AS
Martin Ingar Sælid • 2960 Ron



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 10 KOMMUNE Vang
Adresse: Leilighet på Neset, 2975 Vang i Valdres

Rekvirent

Rekvirert av: Knut Strand

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.11.2011
- Knut og Ola Strand
- Martin Ingar Sælid Takstmann Tlf.: 613 44305 - 911 23253

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Situasjonsskart
Andre dok./kilder: Eier
Til stede og ga alle opplysninger om eiendommen.

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 67 Bnr. 10 Seksjon 2.
Eiendommen er enda ikke godkjent omregulert og seksjonert.
Hjemmelshaver: Knut Strand
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 290 m²
Konsesjonsplikt: Vang Kommune har 0.- konsesjonsgrense
Adkomst: Grei adkomst med direkte innkjøring fra E-16.
Vann: Felles vannanlegg.
Avløp: Felles avløpsanlegg. Ikke nærmere undersøkt.
Regulering: Ikke regulert.
Offentl. avg. pr. år: Kr 5 000 Kommunale avg. renovasjon. Stipulerte avg.

Forsikringsforhold

Premiebeløp: Kr 10 000
Kommentar: Forsikringsavtale ikke fremlagt.
Stipulert premiebeløp.

Bygninger på eiendommen**Leilighet nord.**

Byggear: 1939.
Ombygd: Utvidet butikken og oppgradert lokalene i 1963 og i 1975

Arealer og anvendelse**AREALBEREGNING**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoareal (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 10 KOMMUNE Vang
Adresse: Leilighet på Neset, 2975 Vang i Valdres

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Leilighet nord. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller..					Div. lager-kjellerrom til disp. felles med brnr 37.
1 - etg.	127	122	122		Tidligere butikklokaler som fordeles mellom seksjon 1 og 2. innredes med Inngangsparti, div. soverom og oppholdsrom. Arealet er ca 254 m ² .
2 - etg.	93	88	88		Trapp opp fra 1-etg. til tidligere personalrom og kontorer. Innredes med taperom, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc.
Loft					Kattloft-lager.
Sum bygning	220	210	210		

Leilighet nord. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller..		Div. lager-kjellerrom til disp.
1 - etg.	Inngangsparti, div. soverom og oppholdsrom	
2 - etg.	Trapperom, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc	
Loft	Soverom	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Leilighet nord.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Leilighet nord.	200 Bygning, generelt Det er viktig og være klar over bygningens alder da diverse bygningsdeler har sin levetid. En må også være klar over at bygningen er oppført i h.h.til andre krav en de som gjelder i dag. I dette tilfelle vil det bli omregulering og omgjøring av det meste av lokalene i 1 og 2-etg. • En kan få til en stor og fin leilighet, men det er gjennomgående slitte overflater så alt må pusses opp. 210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt såle på fast grunn, støpt grunnmur og støpte søyler under tilbygg i 1-etg. Kjelleretg. vil være et fellesareal for seksjon 1 og 2 samt gnr 67 brnr 37. 221 Gulv på grunn Støpt kjellergulv. Vedlikehold ol: Deler av gulvet har gått i oppløsning, fuktinnsig. Det er delvis lav takhøyde i uetg.



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 10 KOMMUNE Vang
Adresse: Leilighet på Neset, 2975 Vang i Valdres

225 Yttervegger

Vegger i bindingsverk, antatt isolert med flis, antatt matte i tilbygg.
Panelt utvendig med liggende panel.

Vedlikehold ol:

Trenger utv. maling/beis.

227 Takkonstruksjoner

Saltak konstruksjon, loftet er isolert med flis over gammel del, antatt
matter over tilbygg i 1-etg.

Ingen inspeksjonsmulighet over tilbygg.

232 Takteking og membraner

Taket er tekket med skifer.

Vedlikehold ol:

Tekkingen er kun besiktiget fra bakken, denne ser bra ut men trenger og
gås over, papp på tak over tilbygg.

Vindskibordene begynner å bli dårlige.

233 Vinduer

Det er forskjellige vinduer i bygnigen, 2-lags isolerglass i 1-etg. doble
vinduer i 2-etg.

Vedlikehold ol:

Vinduene trenger vedlikehold/utskifting.

235 Ytterdører og porter

Isolert ytterdør.

244 Innvendige dører

Glatte innvendige dører.

254 Overflater på innvendige vegger

Kjeller. Betongvegger og trevegger.

1-etg. Tidligere butikklokaler, hovedsakelig malte plater. Et stort rom.

2-etg. Tidligere personalrom og kontorer med malt panel og malte plater.

Vedlikehold ol:

Slitte overflater.

254 Gulv og overflate

Trebjelkelag mellom etg. Antatt isolert med flis

Belegg på gulv i 1-etg. belegg i 2-etg.

Vedlikehold ol:

Slitte overflater.

255 Overflater på innvendig himling

Kjeller. Stubbeloft - panel.

1-etg. Malte plater og malt panel.

2-etg. Malte plater og malt panel.

261 Trapper og ramper

En vil få egen inngang med rett trapp opp i 2-etg.

265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Muret tegelsteinspipe.

Opprinnelig sentralfyrlegg i kjeller, dette er ute av drift.

Elektrisk fyring med panelovner.

272 Kjøkkeninnredning

Enkel gammel kjøkkeninnredning på personalrom.



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 10 KOMMUNE Vang
Adresse: Leilighet på Neset, 2975 Vang i Valdres

	300 VVS-installasjoner, generelt Felles vannanlegg for bygningen. Felles kloakkanlegg. <i>Vedlikehold ol:</i> Anleggetne er av eldre dato, dette er ikke nærmere undersøkt. En kan regne med pålegg på kloakken da det er gammelt anlegg.	
	310 Sanitærinstallasjoner, generelt Enkelt utstyrt. Enkelt dusjbad med servant og separat toalett. Felles varmtvannsbereder i kjeller. Gammel.	
	400 Elkraft, generelt Nyere strøminntak i kjeller, bra dimensjonert. En må regne med og legge opp nytt elanlegg i 1 og 2 etg.	

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 000	
	Forsikring:	10 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		20 000
	Stipulerte avgifter og utgifter.		

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Leilighet nord.		1 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		1 385 000
Teknisk verdi bygninger:		415 000

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.

Normal tomteverdi:	100 000
---------------------------	----------------

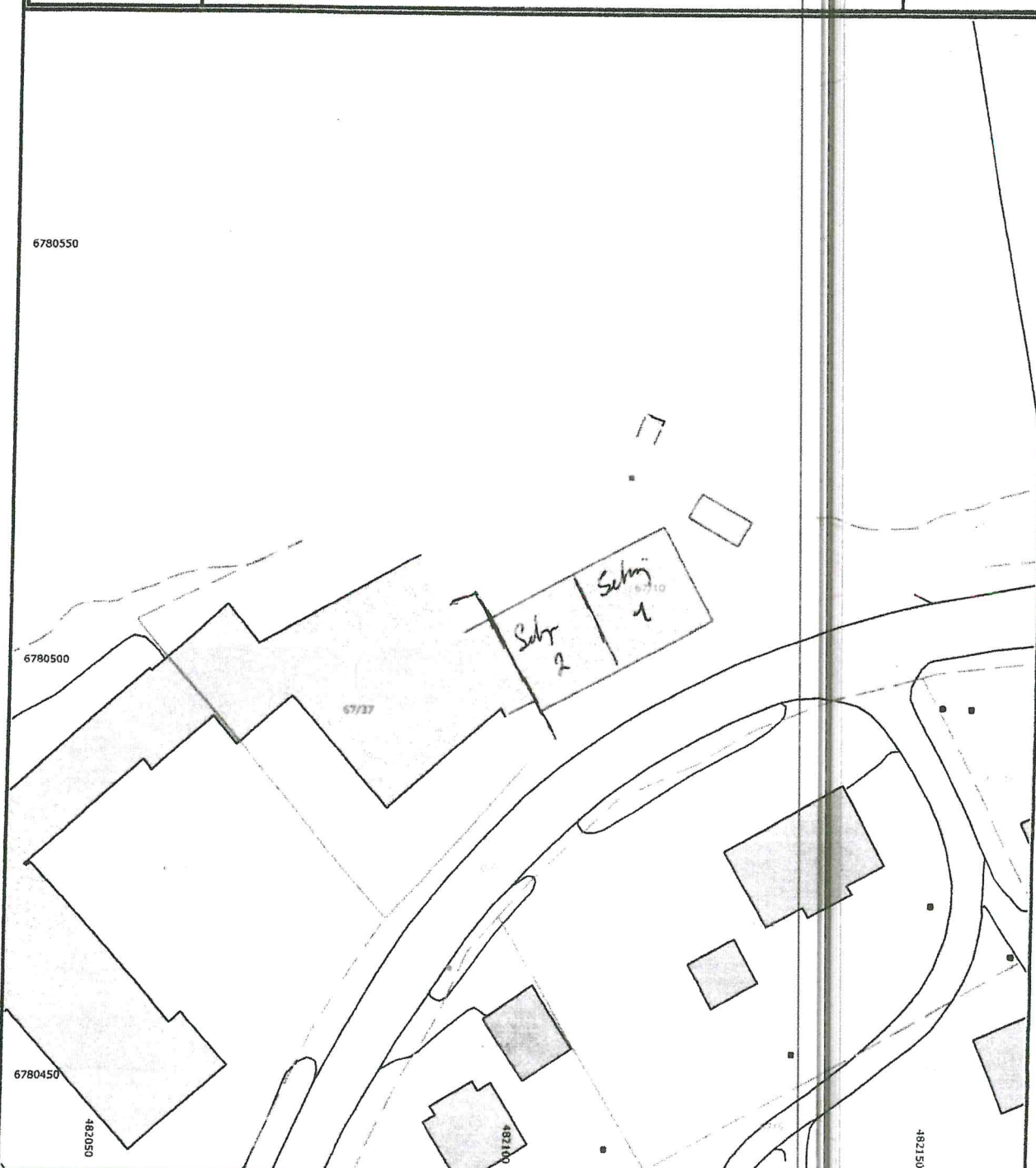
Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	515 000
---	----------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	350 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	300 000

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 10	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: 2975 VANG I VALDRES, med flere				
Hj.haver/Fester:						
VANG KOMMUNE	Dato: 3/1-2012 Sign:				Målestokk 1:750	



6780550

6780500

6780450

482050

482100

482150

67/37

Sekt 2

Sekt 1

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.