

Verditakst – fast eiendom



Ryfossvegen 92 A
2973 RYFOSS
Gnr. 104 Bnr. 9
VANG kommune

Benevnelse

~~Hytte~~

Tomteareal

BRA
414 m²

606 m²

Markedsverdi
Kr. 1 800 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 404 511
Befaringsdato 07.03.2017
Rapportdato 08.03.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør Gudbrand Sælid AS
Takstingeniør: Gudbrand Sælid
Tynvegen 1453, 2960 RØN
Tlf.: 91181534
E-post: gudbrand@valdrestakst.no

Takstkontoret Valdres AS

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Ryfossvegen 92 A	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2973 RYFOSS	104	9			
Område/bydel	Ryfoss	104	54			
Kommune	VANG					
Rekvirent	Tveitabru Bygg AS v/Odd Magne Grythe					
Hjemmelshaver(e)	Tveitabru Eiendom AS					
Befaringsdato	07.03.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstmann alene på befaring. Alle hjemmels- og eiendomsopplysninger er opplyst av rekvirent samt hentet fra tidligere takst.					

Premisser - generelle opplysninger

Undertegnede takstmann er av Odd Magne Grythe, på vegne av Tveitabru Eiendom AS, rekvirent for å utarbeide:
 - Verditakst over kombinert forretnings- og boligeiendom beliggende i Ryfoss i Vang Kommune.

Oppdraget er å sette markedsverdi av eiendommen med bebyggelse som skal reflektere den verdi som takstmannen mener er mulig å oppnå ved et fritt salg av eiendommen på det åpne markedet i dag.

Verditaksten er utført ihht. Nito Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, event. 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 seks-6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Det er viktig å være klar over bygningens alder, da diverse bygningsdeler har sin levetid.

En må også være klar over at bygningen er oppført etter andre krav enn de som gjelder idag.

Endringer i bruk kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved visuell befaring.

Feil eller mangler er kun avmerket der det er synlige forhold som kan registreres visuelt uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder på bygningsdeler er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppført. Ref. gjeldende byggeforskrifter fra byggeår.

Tekniske anlegg og installasjoner samt funksjoner på pipe, ovner, ildsteder og andre fyringsanlegg er ukjent for takstmann og ikke funksjonstestet. Besiktigelsen av yttertaket er gjort fra bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at denne taksten ikke erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens §3-10, 2 ledd.

Alle gitte eiendoms- og bygningstekniske opplysninger skrevet i taksten er opplyst av rekvirent samt ihht takstmannens egne observasjoner på stedet.

Videre er øvrige eierforhold og tomteopplysninger gitt av rekvirent. Rekvirent har også kvalitetssikret dokumentet ved gjennomlesning før salg.

Sammendrag

Generelt:

Taksert eiendombestår av selveiet tomt på ca 600 kvm, sentralt beliggende midt i Ryfoss sentrum. Som bebyggelse er det oppført et kombinasjonsbygg for butikk og bolig.

Bebyggelse:

Huset er bygd i 1937, og måler ihht stedlige måltagninger 451 kvm BTA. Huset er i to etasjer med tillegg av kjeller og loftsetasje. 1.etg består av butikk/forretningslokaler, kjeller med lager og garasje samt leilighet i 2.etg og i loftsetasjen.

Vedlikehold:

Huset er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene av tidligere eier. Dagens eier har renoverert og oppgradert bygget betydelig med bla nytt tak, nye bad i 2.etg samt ominnredning av 1.etg til næringslokale med våtrom og kjøkkenopplegg.

Avvik:

Det er funnet fuktansamlinger og fuktgjennomgang i grunnmuren mm.

Kommentar:

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Konklusjon:

Bygget fremstår i god stand jfr. siste tids oppgraderinger.



Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Sentralt beliggende forretnings- og boligeiendom i Ryfoss sentrum med butikker, hotell drift, tannlege, bensinstasjon mm. Eiendommen ligger inntil fylkesveien med bussforbindelse øst/vest samt noe lokalruter. Landlig nærområde med gode muligheter for friluftaktiviteter.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold ikke kjent.

Eiendommens tomt

Tomteareal	606,3 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Opplyst å være eiet tomt uten festeforhold.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten måler 606,3 kvm, hvorav 130 kvm er bebygd. Øvrige arealer med endel i front av bygget, asfaltert og isammen med annet areal/felles parkering og adkomstveier.

Noe bak bygget ned mot elven samt noe i forbindelse med adkomst til garasjen i kjelleren.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Kommentar:

Tomten er av en slik karakter og størrelse at en videre utbygging eller omdisponering av bygget, som krever mer parkering vanskeligjgjøres.

Redusert parkering for egne biler.

Terrengforhold

Opparbeidet terreng i forbindelse med bebyggelsen, tilpasset.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bolig/Næring	1937	

Likningsverdi (år)		
Kjøpsår		
Forsikringselskap	Type forsikring	Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd byggegrube, støpt såle på antatt fast grunn, støpte kjellervegger, dels innforede med tresponittplater, pussede overflater.

Støpte gulv på antatt kult.

Dels støpte delevegger/bærevegger i kjeller.

Kommentar:

Fuktgjennomslag i alle kjellerveggene pga manglende utvendig tetting/grunnmursplast. Vann/fukt opp gjennom gulv-trekker opp gjennom gulvet pga mye fukt i grunn.

Frostskadet grunnmur på hjørne ved garasje pga tett nedløpsrør-vann utover trevegg og grunnmur.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag som etasjeskiller mellom etasjer, stedlig bygde reisverkskonstruksjoner forøvrig.

Antatt flisfylte konstruksjoner.

Utvendig kledning dels som liggende, dels som stående faspanel.

Utvendig omramming vinduer og dører.

Dører og vinduer

Doble vinduer fra byggeår, noe nyere 2-lags i butikkdel.

Kommentar:

Det er montert inn 10 stk nye vinduer samt to stk nye ytterdører i bygget.

Innvendige dører i forskjellig kvalitet.

Malte overflater.



Verditakst - fast eiendom

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjonen er bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på knevegg til hanebjelke. Skråhimlinger i 3.etg. Flisfylte konstruksjoner. Ytre tekking med valdresskifer. Kommentar: Taket er retteknet og etterisolert sist år. Dette er utført ved at ytre skifertekking ble tatt av, det ble etterisolert og etablert nytt undertak, nye opplektinger og rettekking med opprinnelig skiferstein foretatt. Nye takrenner og nedløpsrør er montert.

Piper, ildsteder og oppvarming

Bygget har tre stk piper, to stk fra 2.etg og opp. Vedovner som ildsteder, peis i stuen. Kommentar: Pipen står på bjelkelaget i mellom 1 og 2.etg, nedbøyning i bjelkelaget. En pipe er nymurt over tak og dels på loft med elementer.

Bad og vaskerom

Nye badetrom i utleieenheterne og næringslokalet - moderne og tidsriktige med gode sanitære installasjoner.

Kjøkken

Nye kjøkken i utleieenheterne og næringslokalet - moderne og tidsriktige løsninger.

Innvendige overflater

Støpte gulv i kjelleren, råbetong. Trebjelkelag med belegg og beleggsfliser, noe malte tregulv. Vegger med dels noe tapet, dels malte plater. Malte himlinger, dels plater, dels panel. Trapp i heltre, malte overflater. Kommentar: Utleielokalet i 1.etg er nyrenovert og oppgradert til dagens standard vedr. overflater. Det er her nytt elektrisk anlegg, nytt bad og nytt kjøkken.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert, da spesielt i forbindelse med utleieenheterne.

VVS-installasjoner

VVS og sanitære installasjoner som renoverte i forbindelse med ominredninger og nyetableringer.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Hytte	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	118	105	0	105		Garasje, gang og trappegang samt bryggerhus og noe lagerrom.
1.etg	130	121	121	0	Næringslokaler med tilhørende kjøkken og våtrom. Trappegang for tilkomst til 2 og 3 etg.	
2.etg	130	121	121	0	Trappegang. To stk utleieenheter.	
3.etg	73	67	60	7	gangarealer samt 4 stk soverom.	Lagerkott.
Sum	451	414	302	112		

Sum alle bygninger	451	414	302	112		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen



Verditakst - fast eiendom

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet fra tidligere takst samt hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2009 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Det er ikke opplyst om beregning av en event. borett eller bruksrett.

Konsesjon

Ja, Vang kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.

DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Bybygget tomt under 100 000 kvm er normalt ikke konsesjonspliktig, jfr. Konsesjonsloven §5, pkt. 2.

Sameie

Ikke gjort kjent noen sameie/sameieform.

Forkjøpsrett

Ikke gjort kjent noen forkjøpsrett.

Eiendomsbrøk

Ikke relevant for denne eiendom.

Heftelser

Det er fra eier/revirent ikke gjort kjent noen form for heftelser som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Servitutter

Eier opplyser om at det ikke er servitutter av noen art knyttet til eiendom eller person, som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Bygningen har arealer som kan benyttes for utleie.

Ifølge eiendomsinfo fra matrikkelen har eiendommen status som bolig. Ifølge kommunen er det anledning til at huset også kan benyttes til forretningsdrift. Ved å stipulere en årlig leieinntekt med fradrag for utgifter, vil man få en årlig inntekt som kan kapitaliseres og eiendommen verdiberegnes etter.

Pr. dags dato er 1.etg bortleidt som næringslokale og 2.etg er delt med to stk leiligheter. Samlet årlig leieinntekt er oppgitt å være kr. 160 000,-. Det må tas hensyn til event. sporadisk ledighet.

Øvrige arealer - kjeller og loftsetasje kan benyttes som lager og da beregnes ihht egenleie, stipulert ca 10 000,- pr. år i inntekt samlet.

Dette gir en årlig inntekt på kr. 170 000,-. På denne summen beregnes det et fratrukk på kr. 20 000,- for ledighet = Kr. 150 000,- samlet årlig inntekt.

Kostnader / andel fellesutgifter

Forsikring, vedlikehold, offentlige avgifter ol.

Stipulert årlig beløp kr. 22 000,-

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Bolig/Næring	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 645 000
	Verdireduksjon	51% - Kr.	1 858 950
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 786 050
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 786 050
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	300 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 086 000



Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand.

Det er foretatt fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet samt forhold som vedrører vedlikehold og ettersyn.

I fradrag inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Hvis rapporten er eldre enn seks måneder, bør takstmann kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Teknisk verdi bygninger:

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet og verdien fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi, da uten hensyn til siste tekniske krav. Det foretas fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

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, inkludert event. offentlig vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Verdiberegning:

Dagens normale salgsverdi er skjønnsmessig satt ut fra hva eiendommen reelt kan gi av leieinntekter jfr. beregnede summer.

Verdikonklusjonen/markedsverdien er kalkulert ihht avkastningsprinsippet - kapitalisert verdi ihht stipulerte og faktiske leieinntekter og det som disse tilfører eiendommen. Teknisk verdi på bygningsmassen blir ikke lagt til grunn.

Leieverdiberegning:

Beregnet: 150 000,- som beregnet årlig inntekt etter fradrag for eierkostnader, kapitalisert med en rentefot på 8% gir en markedsverdi på kr. 1 875 000,-

Markedsverdi vurderes da til kr. 1 800 000,-

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 800 000,-

Sted og dato

Røn, den 08.03.2017.

Gudbrand Sælid

Takstkantoret Valdres AS

Dokumentkontroll

Fremlagt

Tidligere takst.

Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.

Spesielle forhold

Verditaksten er utført ihht. regler for dette, NS 3451 og NS 3940. Verdi- og lånetaksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, -som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Kunden/rekvirent/eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp og som kan ha negativ eller positiv innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Verdien av møblene og inventar/løsøre er ikke medregnet i taksten.