

# Verditakst - fast eiendom

**Stea 51B**

2540 TOLGA  
Gnr. 26 Bnr. 26 Snr. 2  
Tolga kommune

**Benevnelse**

Leilighet  
1/2- part av garasje  
*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**BRA**

96 m<sup>2</sup>  
32 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 1 490 000

**Tomteareal**

3 172 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 498345  
**Befaringsdato** 04.06.2019  
**Rapportdato** 10.06.2019

**Rapportansvarlig** Alvdal Takst AS  
Takstingeniør: Jan Sagplass  
Moanveien 91, 2560 ALVDAL  
Tlf.: 95187502  
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL  
TAKST AS**  
**MOANVEIEN 91  
2560 ALVDAL**

# Verditakst - fast eiendom

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/498345>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Stea 51B	Gnr.	26	Bnr.	26	Fnr.		Snr.	2	Bolignr.	
Postnr./sted	2540 TOLGA										
Område/bydel	Tolga sentrum										
Kommune	Tolga										
Rekvirent	Tolga kommune v/Paul Arne Flatgård										
Hjemmelshaver(e)	Tolga Kommune										
Befaringsdato	04.06.2019										
Tilstede/opplysninger gitt av	Paul Arne Flatgård og takstmann Jan Sagplass										

## Premisser - generelle opplysninger

Taksten er utført etter Norsk Takst sin instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014.

Taksten er utført som visuell besiktigelse, supplert med enkle målinger, uten tekniske inngrep.

Opplysninger om tomteareal er hentet fra eiendomsbase.

Det er ikke flyttet på innbo og løsøre, og skap er ikke kontrollert innvendig.

Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg, sentralstøvsugere, varmekilder, kjølemaskiner o.l. er ikke kontrollert eller funksjonstestet, og eventuelle feil ved disse er ikke nødvendigvis kommentert.

Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens bruk er tillatt.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniøren om feil eller mangler som bør rettes opp.

## Sammendrag

Leilighetsbygg med opprinnlig byggeår 1978, som ble totalrenovert i 2006 slik at det etter ombyggingen fremsto som nytt.

Leilighet beliggende i øverste plan på boligbygg m/10 boenheter. Det er sokkel, og boenheter har inngang fra bakkeplan i begge etasjer.

Leiligheten har liten slitasje, og lite vedlikeholdsbehov.

Alt på ett plan i kombinasjon med kort vei til nødvendige fasiliteter som butikker og offentlige tjenester, gjør den velegnet for eldre eller andre m/nedsatt funksjonsevne.

Det er åpen kløsing med kjøkken og stue, 2 soverom, bad og bod.

Boligene i øverste plan er fullsprinklet.

Til boenheten hører med parkeringsplass for en bil i felles dobbelgarasje sammen med nabo.

## Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Tolga sentrum vis à vis butikken, bank og rett overfor jernbanestasjonen.

Det er kort vei til kommunehus, butikker, barnehager, skoler m.m, og slik sett er det utmerket beliggenhet for mennesker som ikke kjører bil, eller som av andre årsaker har noe bevegelseshemming.

Området preges av sentrumsbebyggelse med boliger og forretninger, og noe støy må påregnes.

Det er kort vei til idrettsanlegg med fotballbane og lysløype på østsiden av sentrum, og til Hamran skianlegg med hoppbakker og skilekanlegg på vestsiden.

## Reguleringsmessige forhold

Området er regulert for boligbygging.

## Eiendommens tomt

Tomteareal	3 171,5 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

# Verditakst - fast eiendom

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

Det er kommunal stikkvei fra fylkesvei 26 som går gjennom sentrum, og rundkjøring rundt bygget.  
 Det er plass for parkeing ved garasje.  
 Flat tomt på fremsiden, opparbeidet med plen og busker.  
 Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Leilighet	1978	2006
1/2-part av garasje	Ukjent	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2007				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 1 280 000				
Forsikringselskap	Gjensidige	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	Ikke oppgitt

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betongfundamenter fra 1978. Det er ikke foretatt kontroll av fundamenteringen i forbindelse med befaringen, da disse i stor grad berører boenheter nede.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskille er betong.

Delevegger mellom boenheter i sokkeletasjen betong. Det er brannskiller mellom boenheter på hovedplanet som er ført helt opp til yttertak m/dobbel gips.

Øvrige vegger i bindingsverk m/plass til 200 mm isoalsjon og liggende kledning.

Utgang til veranda fra stue. Noe svertesopp på altanrekke med behov for overflatebehandling.

### Dører og vinduer

Innvendig hvite, glatte dører.

Hvit ytterdør med 2-lags vindu.

Stor terrasse skyvdør med vindu og stort vindu ved siden av. Løse sprosser.

2-lags vinduer med løse sprosser og spalventiler, fra 2006. Liten slitasje.

### Takkonstruksjon med yttertak

Antatt takstoler med tekking av Decra takpanner.

Det er mulighet til å etablere rom på loftet med trapp opp fra entre. De øvrige boligene i sameiet har gjort dette.

Mønehengt takstige uten feieplatå, innfesting ikke kontrollert.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Elementpipe med sotluke og peisovn i stue.

Oppvarming med ved og fjernvarme m/vannbåren fordeling i golv.

### Bad og vaskerom

#### Bad:

Fliser m/varmekabler på golv, fliser på vegger og Takess i himling.

Inneholder hvit innredning m/servantskap og hel servantplate, 2 stk overskap og speil med lys, wc, skyllekum, uttak for vaskemaskin og dusj med buede glassdører.

Bra lokalt fall i dusjen.

Mekanisk avtrekk til takventil.

### Kjøkken

Laminat innredning m/kirsebærfargede fronter, laminat benkplate, Kitchenwall over benk på 2 av 3 vegger, plass til oppvaskmaskin og ventilator over komfyr.

Åpen løsning mot stue med spiseplass.

### Innvendige overflater

Golv: Parkett og belegg.

Vegger: Malt strie og MDF-plater.

Himling: Takess.

### Elektrisk anlegg

Felles inntak med separat avledning for alle boenheter i tilknytning til teknisk rom i sokkeletasjen.

Fordelingskap i bod m/automatsikringer og jordfeilbrytere.

Elotec brannvarsling.

# Verditakst - fast eiendom

## VVS-installasjoner

Det er samlestock for varmfordelingsrør i bod. Her er også samlestock for rør i rør installasjon. Sluk på golv, men ingen avløp fra rør i rør skap. Forbruksvann fra sentralvarme. Alle boenheter i øverste plan er fullsprinklet. Inntak m/stoppekran i teknisk rom v/hovedinngang i sokkeletasjen. Ikke kontrollert ved befaringen.

## Annet

Hele etasjen med samtlige boenheter har sprinkleranlegg med sprinklerhoder i alle rom. Dette gir stor grad av sikkerhet ved brann.

## Gjenstående arbeider, hovedbygg

Ingen konkrete gjenstående arbeider.

## Generelt om andre bygg

Det er garasje plass sammen med nabo i 51 A. Fundamentert på støpt plate på mark, halvvegg med systemblokk m/grunnmursplast. Øvrige vegger i isolert bindingsverk m/liggende kledning over. Det er mulighet for isolering. Takstoler med tekking av Decra takpanner. 1 stk isolert port, uten motor. Bra standard på garasje. Denne er bygget delvis i terrenget. Det er ikke fysisk skille mellom garasjeplassene.



**Garasje**



**Bakside garasje**

## 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

# Verditakst - fast eiendom

Leilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	106	96	92	4	Gang/kjøkken/stue, 2 soverom og bad.	Bod.
<b>Sum</b>	<b>106</b>	<b>96</b>	<b>92</b>	<b>4</b>		

1/2- part av garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	37	32	0	32		1/2-part av garasje.
<b>Sum</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>143</b>	<b>128</b>	<b>92</b>	<b>36</b>		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

## Kommentarer til arealberegningen

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagen til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l. BRA Primæredel er bruksrom med fratrekke for boder o.l. BTA er beregnet ut fra innvendig måling og stipulert veggtykkelse, og mindre avvik kan forekomme. Boenhetens andel av felles garasje er halvparten av arealet i tabellen over, 16 m<sup>2</sup> BRA.

## Kommentarer til planløsningen

Planløsning som passer for enslige og par.

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Boret

Ingen opplysninger om boret.

### Sameie

Det er opplyst om sameie av tomt for 10 stk seksjoner. Sameievedtekter er ikke fremlagt.

### Forkjøpsrett

Ingen opplyste forkjøpsretter.

### Eiendomsbrøk

Boenhetens eierbrøk er 101/953.

### Heftelser

Ingen heftelser som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt. Panteattest er ikke innhentet.

### Servitutter

Ingen servitutter som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

## Økonomi

### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Utleie er ikke vurdert i rapporten.

### Kostnader / andel fellesutgifter

Ingen kjente eller opplyste utgifter utenom faste offentlige og kommunale. Satser for kommunale avgifter finnes på følgende nettsider:  
<http://www.tolga.kommune.no/1851.Gebyrer-avlop-og-slam-2013.html>  
<http://www.tolga.kommune.no/1673.Gebyrer-feiing-og-tilsyn.html>  
<http://www.tolga.kommune.no/1895.Gebyrer-renovasjon-2013.html>

# Verditakst - fast eiendom

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Leilighet	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 114 336
	Verdireduksjon	9% - Kr.	190 290
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 924 046
Bygg B: 1/2-part av garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	150 000
	Verdireduksjon	10% - Kr.	15 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	135 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 059 046
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	108 287
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>2 167 000</b>

## Markedsanalyse

Eiendommen ligger fint til i kombinasjonen korte avstander til de fleste fasiliteter, samt i rolig område skjermet for trafikk og støy. Den er godt tilrettelagt for eldre med behov for alt på et plan.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## 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. 1 490 000,-**

### Sted og dato

Alvdal, 10.06.2019



Jan Sagplass

## Dokumentkontroll

### Fremlagt

Ingen dokumenter fremlagt.

### Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.