

Forhåndstakst

over

Selveierleilighet Furnesvegen 13 (K 2) 2317 HAMAR

Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2

Eierbrøk: 45/380

HAMAR KOMMUNE



Utført av:

Rune Kirkerud

Takstmann / Bygg- og Tømrermester

Forhåndstakst over

Selveierleilighet Furnesvegen 13 (K 2)

2317 HAMAR
Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2
Eierbrøk: 45/380
HAMAR KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende meget sentralt i etablert og attraktivt boligområde i Hamar sentrum, i Hamar kommune. Det er gangavstand til bl.a: gågata og sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre, restauranter og kino, Skibladner brygga, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten har normale lys-og solforhold.

Tomten er felles og hver del benytter eventuelt naturlig del av tomten. Felles tomt er opparbeidet med bla: plen, beplantning, trær, prydbusker m.m. Innkjøring og gårdsplass med parkeringsforhold på eiendommen.

Eiendommen er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.

Det er planlagt oppgradering av leiligheten, og vil fremstå med tilnærmet "ny" standard, noe som er hensyntatt i vurderingen.

Leilighet i underetasje i opprinnelig bygg med leiligheter, fremstår generelt i normal håndverksmessig utførelse.

Leiligheten fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt, i lyse og trivelige farger.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr.

Det er søkt- eller det skal søkes om seksjonering til kommunen, og eiendommen var på taksttidspunkt godkjent som "annen kontorbygning" og benyttes med leiligheter i 1- og 2. etasje.

Ny eier må være oppmerksom på at bygget opprinnelig er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr idag. Bygningen har bla. dårligere varmeisolering enn det byggeforskrifter krever for nybygg idag.

Forøvrig er det ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markeds- og låneverdi

Leiligheter og eiendommer i nærområdet er meget attraktive.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 250 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 100 000

HAMAR, 12.12.2012



Rune Kirkerud
Takstmann / Bygg- og Tømrermester

Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2 KOMMUNE HAMAR
Adresse: Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 2), 2317 HAMAR

Oppdrag og forutsetninger

Verditaksering - forhåndstakst av boligeiendom.

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

Forhåndstakst er utført iht. NTFs regler, NS3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er en forhåndsvurdering av eiendommen og gjelder som regel ikke før eiendommen er bebygget og opparbeidet til komplett ferdigstillelse, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. Supplert med enkle målinger. Merk at en forhåndstakst 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. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

Taksten er utført i henhold til Norges Takseringsforbund reglement og rutiner.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det kan være opplysninger i takst fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig - 2008.

Vedrørende generelle tilleggsopplysninger i takst - Det kan være benyttet feks. levetidsbetraktninger og kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av takst, og ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Rekvirent

Rekvirert av: Østbye Eiendom Hamar AS v/ Arne Kristoffer Østbye

Besiktigelse, tilstede

Dato: 28.11.2012

- Rune Kirkerud Takstmann Tlf.: 40 41 63 50
- Østbye Eiendom Hamar AS v/ Arne Kristoffer Østbye

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Kvitt. off. avgifter EDR	Antatt årlig sum ut ifra normalt forbruk. Eiendommens Dataregister (Infoland).
Andre dok./kilder:	Eier	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2
Sameiets navn:	Det blir sameie med 5 stk boenheter/seksjoner.
Kommentar:	Det foreligger på taksttidspunkt ingen opplysninger om felleskostnader.
Hjemmelshaver:	Østbye Eiendom Hamar AS v/ Arne Kristoffer Østbye
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 091,3 m ² Andel fellesareal: 129 m ² Ifølge EDR. Andel av felles tomteareal er beregnet ut ifra sameiebrøk i sameiet.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig. Internt adkomstareal i sameiet.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.

Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2 KOMMUNE HAMAR
Adresse: Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 2), 2317 HAMAR

Regulering: Regulert område. Eiendommen er godkjent utnyttet på taksttidspunkt som "Annen kontorbygning".
Offentl. avg. pr. år: Kr 8 000 Antatt årlig sum. Kommunale avgifter varierer i forhold til bruk.

Forsikringsforhold

Premiebeløp: Kr 3 000
Kommentar: Antatt årlig sum.

Skattetakst

Skattetakst: Eiendomsskatt betales gjennom kommunale avgifter.

Bygninger på eiendommen

Selveierleilighet (K 2)

Byggeår: 2012. 2013. Bygningen ble opprinnelig tatt i bruk 15.06.1956, ifølge EDR.
Anvendelse: Leiligheten er for tiden ubebodd.
Ombygd: Leiligheten vil bli ny/oppgradert i 2012-2013, og er derfor benyttet som byggeår.

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 tolkningstilsvil 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 bruttoarealet (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.

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.

Selveierleilighet (K 2) - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	50	45	45		Entré/stue, kjøkken, innredet soverom, og bad. Innredede rom er medvurdert som P-ROM ihht måleregler, selv om det eventuelt ikke tilfredsstiller forskriftskrav til oppholdsrom. Arealet ihht til planlagt arealfordeling oppgitt av eier, og er ikke oppmålt på stedet.
Sum bygning	50	45	45		



Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2 KOMMUNE HAMAR
Adresse: Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 2), 2317 HAMAR

Selveierleilighet (K 2) - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Entré/stue, kjøkken, innredet soverom, bad	

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD
Selveierleilighet (K 2)

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Selveierleilighet (K 2)	<p>200 Bygning, generelt Selveierleilighet i bygning antatt opprinnelig bygd i 1956, med underetasje/kjeller, 1. etasje, og 2. etasje. Det er 5 stk separate boenehter/leiligheter i bygningen. Inngang til denne leiligheten utvendig i underetasje/kjeller. Bygning med betong- og trekonstruksjoner. Støpt dekke og støpte vegger i underetasje/kjeller. Det er støpte etasjeskillere i bygningen. Innervegger i treverk og mur. Utvendige fasader med liggende utvendig panel, noe fasadeplater, og gavlvegger med puss og maling. Saltak med trekonstruksjoner tekket med takstein. Det er ut ifra opprinnelig byggeår flis-isolasjon.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Bygning med betong- og trekonstruksjoner. Støpt dekke og støpte vegger i underetasje/kjeller. <i>Vedlikehold ol:</i> Antatt normal levetid for drenering 20-60 år.</p> <p>225 Yttervegger Utvendige fasader med liggende utvendig panel, noe fasadeplater, og gavlvegger med puss og maling. <i>Vedlikehold ol:</i> Utvendig panel og fasader er generelt normalt vedlikeholdt. Antatt normal levetid for trepanel. 40-60 år. Antatt normallevetid for trepanel. Reperasjon 40-60 år.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltak med plassbygde trekonstruksjoner.</p> <p>232 Taktekning og membraner Saltak med trekonstruksjoner tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan. <i>Vedlikehold ol:</i> Antatt normal levetid for betongstein. Omlegging. 25 - 45 år. Antatt normal levetid for betongstein. Full utskiftning. 30 - 60 år. Antatt normal levetid for vindski/ vannbord i tre 15 - 25 år.</p> <p>233 Vinduer Vinduer i bygget med 2-lags glass og trekarmen. <i>Vedlikehold ol:</i> Normalt vedlikeholdt. Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år. Antatt normal levetid for trevinduer. 20-60 år. Antatt normal levetid for trevinduer. Kontroll og justering. 2-8 år.</p>



Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2 KOMMUNE HAMAR
Adresse: Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 2), 2317 HAMAR

	<p>235 Ytterdører og porter Ytterdør og folierte fyllingsdører. <i>Vedlikehold ol:</i> Normalt vedlikeholdt.</p> <p>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Bærevegger og lettvegger i treverk og mur. Overflatebehandling bla: malt mur, ferdigpanel, malt strie, baderomsplater-våtromstapet eller fliser på badrom. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Det er støpt etasjeskiller mellom underetasje/kjeller og 1. etasje. Overflatebehandling bla: malte overflater. <i>Vedlikehold ol:</i> Normalt vedlikeholdt.</p> <p>254 Gulv og overflate Det er støpt dekke i underetasje/kjeller. Overflatebehandling bla: parkettgulv, laminatgulv, gulvbelegg eller fliser på badrom. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Terrasse ved inngangspartiet. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er ca. 10 m²-. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt.</p> <p>270 Fast inventar, generelt Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, og laminert benkeplate. Badromsinnredning med laminerte fronter. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt.</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Stålkum, mekanisk avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Servant, wc, dusj, og opplegg til vaskemaskin på bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Antatt normal levetid for servant, klosett. 20 – 50 år Antatt normal levetid for kobberør 25 – 50 år Antatt normal levetid for tappearmatur 10 – 25 år Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 –50 år Antatt normal levetid for plastsluk 30 –50 år N Antatt normal levetid for støpejern 30 - 50 år.</p> <p>400 Elkraft, generelt 230 v-anlegg, med automatsikringer. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt. El-anlegg er ikke kontrollert av takstmannen, da dette må utføres av godkjent el-takstmann/kontrollør.</p>
--	--



Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2 KOMMUNE HAMAR
Adresse: Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 2), 2317 HAMAR

	442 Belysningsutstyr Utvendig belysning. 450 Elvarme, generelt Elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme på badrom. <i>Vedlikehold ol:</i> Dette vil fremstå som nytt.
--	--

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Selveierleilighet (K 2)							
Underetasje	50	45			1 733	78 000	
Totalt	50	45				78 000	
Takstmannens ansatte årsleie tilsvarende Kr 6 500 pr mnd.							

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	8 000	
	Forsikring:	3 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		21 000
	Ingen korrigering for fyring, da dette er individuelt.		
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		57 000

Kapitalisert verdi

Kapitaliseringsrente:	Valgt kapitaliseringsrente: 8,5 %	
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	670 000
Kommentar:	Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked for boliger. Forskjellen mellom kapitalisert verdi og eiendommens markedsverdi forklares med at en boligeier vanligvis er villig til å betale mer for eiendomsretten til boligen enn det investeringen gir i økonomisk avkastning.	

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Selveierleilighet (K 2)	1 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	150 000
Teknisk verdi beregnet for tilsvarende nytt bygg med fradrag for bla: generell elde av diverse bygningsdeler, generelle nye krav-isolasjonskrav, eventuelle registrerte "svekkelser"/bemerkinger m.m.	
Teknisk verdi bygninger:	1 050 000

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:	400 000



Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 546 Seksj.nr. 2 KOMMUNE HAMAR
Adresse: Selveierleilighet - Furnesvegen 13 (K 2), 2317 HAMAR

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **1 450 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi: Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: **1 250 000**

Låneverdi: Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: **1 100 000**