

Verditakst

📍 Kragevikveien 155, 1860 TRØGSTAD

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 681, bnr. 2

Markedsverdi

4 100 000

Areal (BRA): Enebolig 140 m², Vedbod 38 m², Stabbur 40 m², Låve og carport 59 m², Uthus vedlager 34 m², Naust 24 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 20.06.2023

Oppdragsnr.: 19202-1006

Referansenummer: CC1976

Autorisert foretak: Takst Måleng AS



Gyldig rapport
20.06.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

John Egil Måleng
Uavhengig Takstingeniør
20.06.2023 | VÅLER I ØSTFOLD

Takst Måleng AS

Folkestadhøgda 12
957 34 910

Rapportansvarlig

John Egil Måleng
Uavhengig Takstingeniør
je@takstmaaleng.no
957 34 910

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

140 m²/112 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Trapperom, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, Bod

Andre bygg: Vedbod, Stabbur, Låve og carport, Uthus vedlager, Naust

Bruksareal andre bygg: 195 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Småbruk av denne typen og standarden som ikke kommer inn under konsesjonsplikt er populære, og eiendommen har mange muligheter. Markedsverdien er satt ut fra bygningenes tekniske verdi i dag, etter fradrag for elde og slitasje. Det er satt en samlet tomteverdi på hele eiendommen i tillegg, inkl dyrkbarmark, utmark/ skog og del av eiendommen ned mot Hemnessjøen.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	80 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	130 000

Låve og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Låve og carport	Kr.	190 000

Uthus vedlager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus vedlager	Kr.	110 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 610 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 500 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 500 000

Kommentar

Eiendommen har med naustet og egenstrandlinje en attraktiv beliggenhet ned mot Hemnessjøen.

Eiendommen er i følge gårdskart.nibo.no av 30 daa fulldyrka jord, 143,1 daa produktiv skog, 6,3 daa annet markslag, 8 daa vei og bebygd areal.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 100 000

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	82	82	0	Gang , Trapperom , Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken , Soverom	
Etasje 2	30	30	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	28	0	28		Bod
Sum	140	112	28		

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	38	0	38		Bod , Bod 2
Sum	38	0	38		

Stabbur

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	23	0	23		Bod
Etasje 2	17	0	17		Bod
Sum	40	0	40		

Låve og carport

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	38	0	38		Bod
Etasje 2	0	0	0		Bod
Kjeller	21	0	21		Carport
Sum	59	0	59		

Kommentar

2.etg er ikke besiktiget, arealet for 2.etg er ikke medtatt.

Uthus vedlager

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	34	0	34		
Sum	34	0	34		

Kommentar

Til denne bygningen er det også et carport/ skjermtak over veden på ca. 25m²

Naust

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	24	0	24		Bod , Bod 2
Sum	24	0	24		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	John Egil Måleng	Takstingeniør
	John Egil Måleng	Takstingeniør
	Pål Skansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	681	2		0	187417.7 m ²	Indre Østfold kommunen eiendomskart. Eiendommen består av bnr 2 og 8 som er slått sammen.	Eiet

Adresse

Kragevikveien 155

Hjemmelshaver

Skansen Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kragevikveien 155 ligger ca. 11 km fra tettstedet Skjønhaug/ Trøgstad i Indre Østfold kommune. Der finnes alle servicefunksjoner, skole, barnehage, handlesenter og idrettsanlegg. Eiendommen ligger ca. 2 km Fylkes vei 1292. Derfra er det felles privat vei med veirett til flere eiendommer og hytter med organisert vedlikehold sommer og vinter. Eiendommen/ småbruket ligger landlig og åpent til. Gode solforhold hele dagen.

Adkomstvei

Direkte innkjøring fra privat vei med veirett.

Tilknytning vann

Kommunal vann til hovedboligen.

Tilknytning avløp

Septisk tank

Regulering

Takstmann har ikke undersøkt forholdene rundt eiendommen med kommunen og landbruksmyndigheten. Det skal skilles ut en tomt på 1.600m² og en fritidsbolig Kragevikveien 168. Dette er det ikke tatt hensyn til i arealdelen, men tekniskverdi på fritidsboligen er ikke medtatt under bygninger. Takstmann tar ikke noe ansvar for denne prosessen, og andre forhold som går på regulering og bruk av eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er i følge gårdskart.nibo.no av 30 daa fulldyrka jord, 143,1 daa produktiv skog, 6,3 daa annet markslag, 8 daa vei og bebygd areal.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at det er 4 hyttetomter som kan skilles ut på eiendommen, definert som Bjørmyra Hyttefelt. Regulering, tinglyste og andre forhold er ikke vurdert, og tomtene er ikke trukket ut av arealdelen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

500 000

År

2000

Type

Annet

Kommentar

Hjemmelshaver Roar Skansen er død

Bygninger på eiendommen

Enebolig

**Anvendelse****Byggeår**

1930

Kommentar

Antatt alder

Standard

Boligen er oppgradert for ca. 10 år siden utvendig, og i 1.etg med nytt bad og elektrisk anlegg.

Vedlikehold

2.etg er ikke oppgradert, har tilkomst via enkel trapp som ikke er i hht. dagens krav til trinnhøyder og rekkverk. Det er kjeller under del av boligen, og en større krypkjeller.

I kjeller del er det noe fukt opptrekk fra grunn siden denne ligger direkte ned på bakken, ikke undersprengt. Kjellerdel som er krypkjeller må ha jevnlig ettersyn, og være fri for organiske materialer ned mot grunn. Det må påregnes tiltak her og etasjeskille av tre kan ha svekkelser her.

Bygningsstruktur

Bære konstruksjon, etasjeskille, vegger og takkonstruksjon er det usikkerhet rundt, bygge år er antatt ca. 1930. Krypkjeller er kommentert spesielt som en risikokonstruksjon som må holdes jevnlig under oppsyn, og der alt organisk må ryddes opp. Ventilering må være god.

Utvendige forhold

For ca. 10 år siden ble boligen tileggsisolert med 50mm på yttervegger, og det ble lagt et nytt ståltak og nye takrenner. Pipe ble beslått.

Det ble bytte 2 stk vinduer, gjenstående vinduer er av eldre dato med koblede glass.

Innvendige forhold

Bedet ble oppgradert i 2012, flis på gulv våtromplater på vegger.

Enkelt malt kjøkken, laminat benkeplater og installert oppvaskmaskin.

Vaskemaskin er innstillet på kjøkken.

Tekniske installasjoner

Vaskemaskin er innstillet på kjøkken.

200 liters varmtvanns bedrer står i kjeller del, oppvarming er nødvendig her i vinterhalvåret for å hindre frost.

Kjøkken

Enkelt malt kjøkken, laminat benkeplater og installert oppvaskmaskin.

Våtrom

Bedet ble oppgradert i 2012, flis på gulv våtromplater på vegger. Stor dusjkabinett, , WC og servant. Her anbefales det elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vedbod



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkelt standard

Vedlikehold

Det må gjøre tiltak her med råteskader for å ta vare på dette bygget, når det gjelder grunn, fundament og sviller.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det må gjøre tiltak her med råteskader for å ta vare på dette bygget, når det gjelder grunn, fundament og sviller. Usikkerhet her rundt el - tilkobling.

Låve og carport



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Antatt byggeår, carport 2000

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det må gjøre tiltak her med råteskader for å ta vare på dette bygget, når det gjelder grunn, fundament og sviller. Usikkerhet her rundt el - tilkobling.

Uthus vedlager



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det må gjøre tiltak her med råteskader for å ta vare på dette bygget, når det gjelder grunn, fundament og sviller. Usikkerhet her rundt el - tilkobling.

Naust



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Bygget er fra 1070 tallet, enkel standard og en større terrasse

Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes på bygget, og terrassen må forsterkes og søyle/fundament må skiftes ut. Rekkverk er ikke i hht. dagens krav til høyde og utførelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.