

RAPPORTANSVARLIG:
Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth
Grottaveien 7 , 2407 ELVERUM
Tlf: 91840445
Faks:
E-post: knut@byggtakstelverum.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM

Adresse	Vestli, 2436 VÅLER I SOLØR
Matrikkelnr.	Gnr. 43 Bnr. 43
Kommune	Våler
Hjemmelshaver(e)	Stine Vegel Gulbrandsen og Ole Johnny Ljunggren
Dato for befaring	13.12.2007
Tomteareal:	4 000 m²
Normal markedsverdi:	kr 3 500 000
Anbefalt låneverdi:	kr 3 000 000

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Vestli		Gnr. 43	Bnr. 43	Feste.nr.	Seksj.nr.
Postnr. 2436	Poststed VÅLER I SOLØR	Kommune Våler		Område/bydel Våler sentrum	
Rekvirent Ole Johnny Ljunggren					
Hjemmelshaver(e) Stine Vegel Gulbrandsen og Ole Johnny Ljunggren					
Tilstede/opplysninger gitt av Stine Vegel Gulbrandsen og Ole Johnny Ljunggren					Besiktigelsesdato 13.12.2007

2. Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med eier.

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Mål for arealutregning er tatt ut fra fremlagte tegninger mottatt ved besiktigelsen.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Enebolig med 2 utleieleiligheter i sentrumsnært boligområde. Avkjøring ut i kommunal vei.

Ca 300 m til post og dagligvare . Ca 200 m til skole og barnehage.

Solrik tomt. Ca 50 meter fra jernbane. Friareal i nærhet.

4. Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til bolig- og forretningsområde.

5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 4 000	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	--------------------------	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

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

Flat tomt. Biloppstillingsplasser til ca 6-10 biler. Anlagt hageanlegg ellers gruset areal. Overbygget inngangsparti.

Terrasser mot vest og øst. Terrasse 1.etasje med utepeis.

Tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Beplantning med busker og trær, planter og bed. Oppsatt tørkestativ.

Terrasse mot vest i 1.etasje på ca 38m². Terrasse i 2.etasje mot vest på ca 32m². Terrasse mot øst i 2.etasje på ca 30m².

Terrengforhold

Normale fallforhold fra grunnmur.

Takvann er ført til terreng.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

6. Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A Enebolig med utleiedel	1965	2005
Likningsverdi (år)	Kjøpsår 2006	Kjøpesum / Kostpris 2500000
Forsikringsselskap Gjensidige	Polisenummer	Type forsikring Fullverdi

7. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Opplyst av eier at grunnen består av sand og kvabb.

Antatt fundamentert til fast byggegrunn. Pilarer under stolper.

Kjellerveggene består av pusset betong. Noe faststøpt Siporex. Gulv i kjeller av betong.

Utvendig og innvendig adkomst til kjeller.

Synlige fuktmerker og saltutslag på betongoverflater.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Ytterveggkonstruksjoner i 1.etasje av betong. Utlektet og antatt isolert 50mm mineralull. Utvendig liggende kledning.

Ytterveggkonstruksjoner i 2.etasje med bindingsverk, antatt isolert med 150mm mineralull. Utvendig liggende kledning.

Etasjeskillere av betong mellom alle etasjeplan, antatt oppforet.

Trebjelkelag mot kaldtloft isolert med mineralull. Skråisolerte himlinger i stue og soverom 2. etasje mot syd.

Adkomst til kaldt loft mot nord via luke i trapperom. Kaldtloft mot syd uten tilkomst. Rafteloft med tilkomst via isolerte boddører. Innvendige trapper i betong. Innvendig trapp til 2.etasje er ikke ferdigstilt.

Utvendig bod i 2.etasje med adkomst fra veranda.

Garasjerom for 1 bil inne i byggekroppen i 1.etasje. Gulv av betong, vegger med pusset leca.

Boder med utvendig adkomst med overflater som for garasje.

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass. Terrassedører med isolerglass.

Innvendige dører i heltre og laminat. Ytterdører i heltre med glassfelt.

Alle dører og vinduer fra 2005.

Leddport med automatikk til garasje.

Uisolerte slagdører til boder med utvendig adkomst.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon og tekking med stein. Tekking opplyst fra 2005.

Takstiger til piper.

Renner og nedløp av metall. Lufting av kaldt loft ved raft.

Piper og ildsteder

2 stk pipeløp. Begge pipeløp helbeslått over tak.

Ettløps elementpipe i Leca fra 1. etasje, pusset og malt. Sotluke og iltsted i stue 1.etasje med peis og innsats.

Ettløps elementpipe i Leca fra 2. etasje, pusset og malt. Sotluke og iltsted i stue 2.etasje med peis og innsats.

Skiferplate foran peiser.

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved.
varmekabler på bad i 2.etasje samt i ganger og bad i begge leiligheter.

Bad og vaskerom

Bad i 2.etasje - egen bolig.

Gulv med belegg, vegger med våtromstapet, tak med himlingsplater.

Bad med servant, toalett, badekar og dusjhjørne. Vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin. Bereder på 200 l fra 2005.

Mekanisk avtrekk via takventil.

Bad i leilighet 1.etasje syd. Nytt bad fra 2006.

Gulv og vegger med fliser. Bad med servant, toalett, badekar og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk via takventil.

Bad leilighet 1.etasje nord.

Gulv med belegg. Vegger med trepanel.

Bad med wc, servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Bereder plassert i kjellerrom.

Vaskerom leilighet 1.etasje syd.

Gulv med betong, behandlet med epoxy. Vaskekum i stål, opplegg for vaskemaskin.

Bereder 200l fra 2005.

WC i 1. etasje tilknyttet egen bolig 2. etasje.

WC med toalett og servant.

Kjøkken

Kjøkken i alle leiligheter fra 2005 og 2006.

Foliert utførelse med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Malt panel over benker.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator over komfyrer.

Innvendige overflater

Kjeller med gulv og vegger av betong. Himling med betongdekke.

1. etasje:

Gulv med parkett, laminat, fliser, teppe, vinylbelegg og epoxybehandlet betong.

Veggflater med trepanel, malte panelplater og malt strie. Fliser på vegger i bad i leilighet 1.etasje mot syd.

Himlinger med trepanel.

Egen bolig - 2.etasje.

Gulv med vinylbelegg, laminat og teppe.

Vegger med malte plater panelplater.

Himlinger med panel og himlingsplater.

Utvendige boder 1.etasje med betongoverflater.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med porselenssikringer i kjellerrom. Egne underskap med målere og porselenssikringer for alle bohetene.

Skjult anlegg. Åpent anlegg i leilighet nord.

Downlights på bad, stue og kjøkken i leilighet syd.

Fotocelle tilkoblet utebelysning.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

Annet

Tilkoblet kabel-TV med uttak i hver leilighet. Innlagt telefon i leilighet syd og i egen leilighet.
Sentralstøvsuger i leilighet syd.
Felles vannmåler.
Stoppekran i kjeller.

8. Arealdisponering m.m. (Arealene måles i samsvar med NS 3940)

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	BOA (m ²)	Planløsning (BTA=Bruttoareal, BRA=Bruksareal, BOA=Boligareal)
A	Kjeller	296	250	0	2 ganger og 10 disponible bodrom.
A	1.et	70	64	59	Leilighet nord: Leilighet med stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod og gang. Egen utvendig inngang.
A	1.et	176	162	152	Leilighet syd: Leilighet med stue, kjøkken, 2 soverom, kontor, bad, vaskerom, 2 boder og gang. Egen utvendig inngang. Trappenedgang til kjeller. Utgang til terrasse fra stue.
A	1.et	14	12	12	Egen bolig: Trapperom og WC.
A	2.et	216	198	178	Egen bolig: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og bod. Utgang til terrasse mot vest fra stue. Utgang til terrasse mot øst fra gang. Bod med adkomst fra terrasse mot vest på ca 37m ² BRA (ikke medtatt i arealdisp).
A	1.et	27	24	0	Garasje (mot nord).
A	1.et	112	98	0	4 boder (mot syd)
A	1.et	11	10	0	Trappegang. (ikke tilknyttet boligareal). For mulig adkomst til 2.etasje fra syd.
Sum bygg A		922	818	401	

Kommentarer til planløsningen

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

9. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det er ikke borett heftet til eiendommen.

Konsesjon:

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Sameie:

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshavere.

Forkjøpsrett:

Det er ikke forkjøpsrett heftet til eiendommen.

Eiendomsbrøk:

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshavere.

Heftelser:

Panteattest er ikke fremlagt.

Panteattest må fremskaffes ved et salg.

Servitutter:

Panteattest er ikke fremlagt.

Panteattest må fremskaffes ved et salg.

10. Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Boligen er tilrettelagt for utleie av 3 leiligheter.

Pr dato er 2 leiet ut. En til eget bruk.

Opplyst om brutto leieinntekt på kr 12.000,- pr mnd. Opplyst om at husleie inkluderer strøm og kommunale avgifter.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Ingen kjente felles utgifter med andre eiendommer.

11. Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 7 701 920
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 13 %	kr 1 001 250
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 6 700 670
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 6 700 670
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 1 527 000
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 8 228 000

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

12. Markedsanalyse

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk ved Våler sentrum.

Det er omsatt noen eiendommer i området det siste året, men salgsummene er sprikende. Denne boligen og eiendommen fremstår som velbygget og bør være lett omsettelig. Potensiale i utleie (se pkt 8).

Det oppnås gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

13. 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:

Dagens normale salgsverdi: kr 3 500 000

Anbefalt låneverdi: kr 3 000 000

14. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Elverum 18.12.2007

Knut Roger Furuseth

Bjørn Kjellberg

15. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Målebrev, tegninger.

Panteattest må fremskaffes ved evt salg eller lånefinansiering.

Skjøte må fremskaffes ved et salg.

Vedlagt:

16. Spesielle forhold

Tidsmessig bolig som tilfredsstiller dagens krav til boligkomfort og bostandard.

Boligen har normal god standard. Utleiepotensiale.