

RAPPORTANSVARLIG:
Ingeniør Terje Jakobsen AS
Terje Jakobsen
Kompetanshuset Petter Dassgate 3, 8656 MOSJØEN
Tlf: 75 18 84 58
E-post: terje@ingtj.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	FURUMO, 8870 VISTHUS
Matrikelnr.	Gnr. 40 Bnr. 33 Fnr. 0 Snr. 0
Kommune	VEVELSTAD
Hjemmelshaver(e)	VISTNES KNUT ALEKSANDER
Dato for befaring	21.08.2011
Bruksareal:	367 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	300 m²
Tomteareal:	1 276,0 m²
Normal markedsverdi:	kr 1 320 000,00

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse FURUMO		Gnr. 40	Bnr. 33	Feste.nr. 0	Seksj.nr. 0	Bolignummer
Postnr. 8870	Poststed VISTHUS	Kommune VEVELSTAD			Område/bydel	
Rekvirent Knut Vistnes						
Hjemmelshaver(e) VISTNES KNUT ALEKSANDER						
Tilstede/opplysninger gitt av Knut Vistnes					Besiktigelsesdato 21.08.2011	

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er utført som en visuell besiktigelse. Tilstaden av yttertak er besiktiget fra bakken og er basert på eiers opplysninger.

Arealberegninger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2008. (Denne er basert på NS 3940, 2007 utgaven, og måleregler her kan avvike fra regler i gjeldende byggeforskrifter.)

Befaring ble foretatt 21.05.2009 og takst utarbeidet og datert 29.05.2009

Det er foretatt ny befaring av eiendommen den 21.08.2011, og denne takst er basert på tidligere takst av 29.05.2009 og registreringer gjort ved befaring.

Sammendrag

Boligen er stor, og har en fin og moderne utforming. Tomta ligger fint til og er solrik. Relativt kort avstand til barneskole og butikk. Fine naturskjønne omgivelser. Eiendommen ligger relativt nært fergeleiet på Stokkasjøen.

Bygninga er relativt godt vedlikeholdt, noe gjennstående arbeider i underetasje.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger sørvendt til og er solrik. Bygningen står på et relativt flatt parti med noe utsikt. Avstand til butikk er ca 3,5 km. Ca 3,5 km til barneskole. Avstand til fergeleie (Tjøtta-Forvik, Rv17) er ca 1 km. Tomta grenser til landbruksareal og utmark.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i uregulert område.



Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesters navn
1 276,0	Eiet			

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

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannanlegg og har eget privat avløpsanlegg. Septiktank og infiltrasjonsgrøft

Avkjørsel fra fylkesveg.

Gruset veg og gårdsplass med gode parkeringsforhold

Fint opparbeidet plen og beplantning. Noe av tomtearealet er naturtomt

Terrengforhold

Eiendommen ligger på et relativt flatt parti. Fin utsikt mot fjell (Syv søstre) og fjord

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A		1982-1992	2007
	Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
	Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av Leca fundamentert på fjell/sprengstein

Kjellergulv av betong, opplyst isolert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bindingsverk m/ utvendig kledning av tre

Innvendig kledd m/ plater/panel

Bjelkelag av tre

Opplyst isolert.

Over del av underetasje (tilbygg) er det montert dekke av Leca plank., Denne er tekket med takfolie (Sarnafil) og påført treplatter av trykkimpregnert virke.

Dører og vinduer

Vinduer med 3 lag isolerglass (fastkarm) og 2 lag isolerglass (lukkevindu)

Isolert ytterdør.

Innvendige furufyllingsdør.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon består av sperrer og A-takstoler. Taktro av sponplater.

Tak tekket med profilert takpanner av stål (Powertech). Ny 2007

Takrenner av plast

Piper, ildsteder og oppvarming

Ildsted for fast brensel på stue.

Elementpipe med puss.

Pipe og ovner er ikke kontrollert



Oppvarming

Panelovner og ildsted for fast brensel.

Gulvvarme (elektrisk) på bad i hovedetasje. Vannbåren gulvvarme i underetasje (lekkasje på deler av anlegget)

Varmepumpe, luft til luft

Bad og vaskerom

Bad i hovedetasje:

Vinylbelegg på gulv, baderomspanel på vegger og malt himling.

WC, dusjvegger og nedfelt servant i innredning. Naturlig avtrekk

Bad i underetasje:

Keramiske flis på gulv, vinyltapet på vegg og malt himling.

Dusj, WC og servant. Naturlig avtrekk

Vaskerom i hovedetasje:

Vinylbelegg på gulv, malt glassfibertapet på vegger.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv.

Kjøkken

Parkett på gulv, malte himlingsplater.

Malt innredning med "struktur" i overflate. Stålbeslag på benk.

Elektriske innbygningskomponenter, ovn og oppvaskmaskin.

Mekansik ventilasjon via kjøkkenhett over komfyr.

Innvendige overflater

Himlinger består for det meste av malte plater og panel på bla stue.

Gulv har parkett (14 mm ny 2006) på stue og kjøkken, lakkerte gulvbord på soverom i hovedetasje, keramiske flis i hall og bad i underetasje, laminat på soverom i underetasje, forøvrig vinylbelegg og teppegulv.

Vegger har panel, tapet, malt glassfibersstrie, malte plater og baderomspanel.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Brannalarmanlegg med detektorer i alle rom. Det opplyses at det er feil på anlegget.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert da takstmann ikke har kompetanse på dette området

Annet

Det er etablert kjølerom med tilhørende agregat i underetasje.

På stue er det montert varmpumpe, luft til luft.

Eget tekniskrom med varmtvannbereder, 300 l, og "el.batteri" for oppvarming av vannbåren gulvvarme.



Gjenstående arbeider, hovedbygg

En del dårlige fuger på leca mur, synlig armering og ødelagt puss.

Noen vinduer mangler/ har slitt overflatebehandling.

I disponibelt areal i underetasje "stikker" fjellet fram. Det opplyses alikevel at rommet er tørt.

Spor etter fukt/saltutslag kan observeres på gulv i disponibelt oppholdsrom i underetasje. Årsak kan iflg eier være lekkasje på vannledning som går under bygningen.

Det er lekkasje på 2 av sløyfene til vannbåren gulvvarme i underetasje.

En del av rekkverk og håndlister på utvendige terrasser/trapper trenger overflatebehandling og noe innfesting.

Innvendig kledning/behandling av vegger og montasje av himling gjenstår i disponibelt rom i underetasje.

Ved befaring 21.08.2011 kan det konstateres at vannledning er lagt om. Skader etter lekkasje er ikke utbedret.

Ny vannledning ligger innvendig som "åpen" ledning. Ledning er utstyrt med elektrisk varmekabel.

Arealer m.m.

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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.



Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Under etasje	186	167	100	67
Hoved etasje	132	126	126	0
Loft etasje	76	74	74	0
Sum bygning	394	367	300	67

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Under etasje	2 soverom, hall, wc/dusj og disponibelt oppholdsrom	Tekniskrom, kjølerom og disponibelt areal (uinredet)
Hoved etasje	Kjøkken, stue, vaskerom, 3 soverom, bad, gang og hall.	
Loft etasje	3 soverom, loftstue og gang	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	394	367	300	67

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegninger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2008. (Denne er basert på NS 3940, 2007 utgaven, og måleregler her kan avvike fra regler i gjeldende byggeforskrifter.)

Kommentarer til planløsningen

Fra stue er det utgang til balkong. Fra hall er det utgang til stor terrasse. Fra terrasse er det adkomst til terreng.
Fra vaskerom er det adkomst til luftbalkong og terreng.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Forkjøpsrett:

Det opplyses fra eier at tinglyste boretter (som "henger" igjenn fra hovedbruk) og forkjøpsrett vil bli slettet ved eventuell overdragelse.

Heftelser:

Ifølge vedlagte utskrift av grunnbok, datert 23.08.2011, er det ikke tinglyst heftelser som innvirker på takstverdiene

Servitutter:

Ifølge vedlagte utskrift av grunnbok, datert 23.08.2011, er det ikke tinglyst servitutter som innvirker på takstverdiene

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter:

Driftsutgifter, skatt, kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, etc. ansettes til kr 35.000,- pr år

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 3 892 281
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 20 %	kr 778 456
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 3 113 825
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 3 113 825
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 175 000
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 3 289 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger relativt nært fergeleiet på Stokkasjøen. Boligen er stor og har en fin og moderne utforming. Tomta ligger fint til og er solrik, relativt kort avstand til barneskole og butikk. Fine naturskjønne omgivelser.

Omsetning av boligeiendommer er svakt, imidlertid er det relativt stor etterspørsel etter fritidboliger i området.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt

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 1 320 000,00

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Mosjøen 23.08.2011

Terje Jakobsen

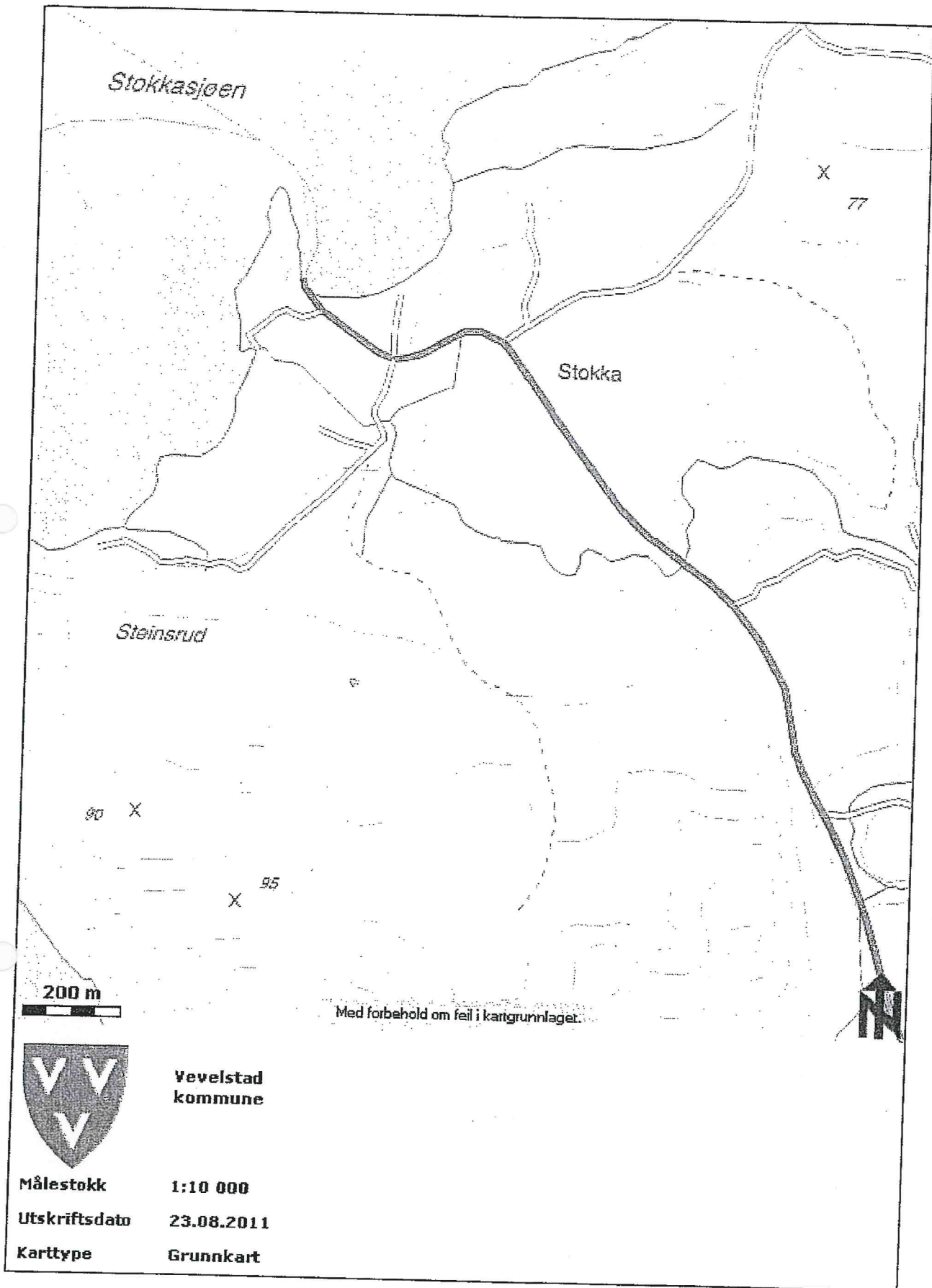
Dokumentkontroll

Fremlagt:

Tegninger

Vedlagt:

Tegninger, kart, utskrift av grunnbok og foto.



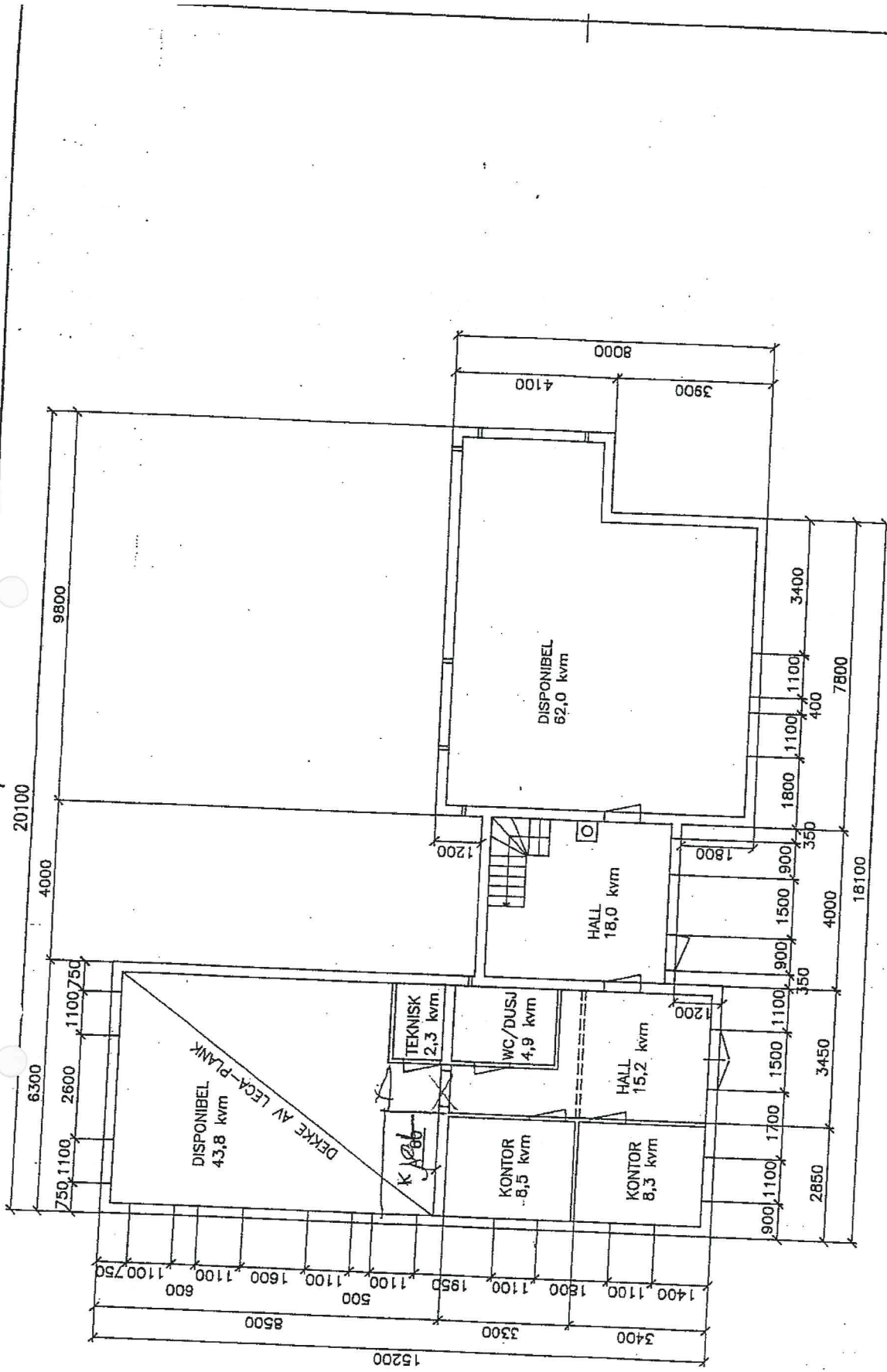


**Vevelstad
kommune**

Målestokk 1:1 000

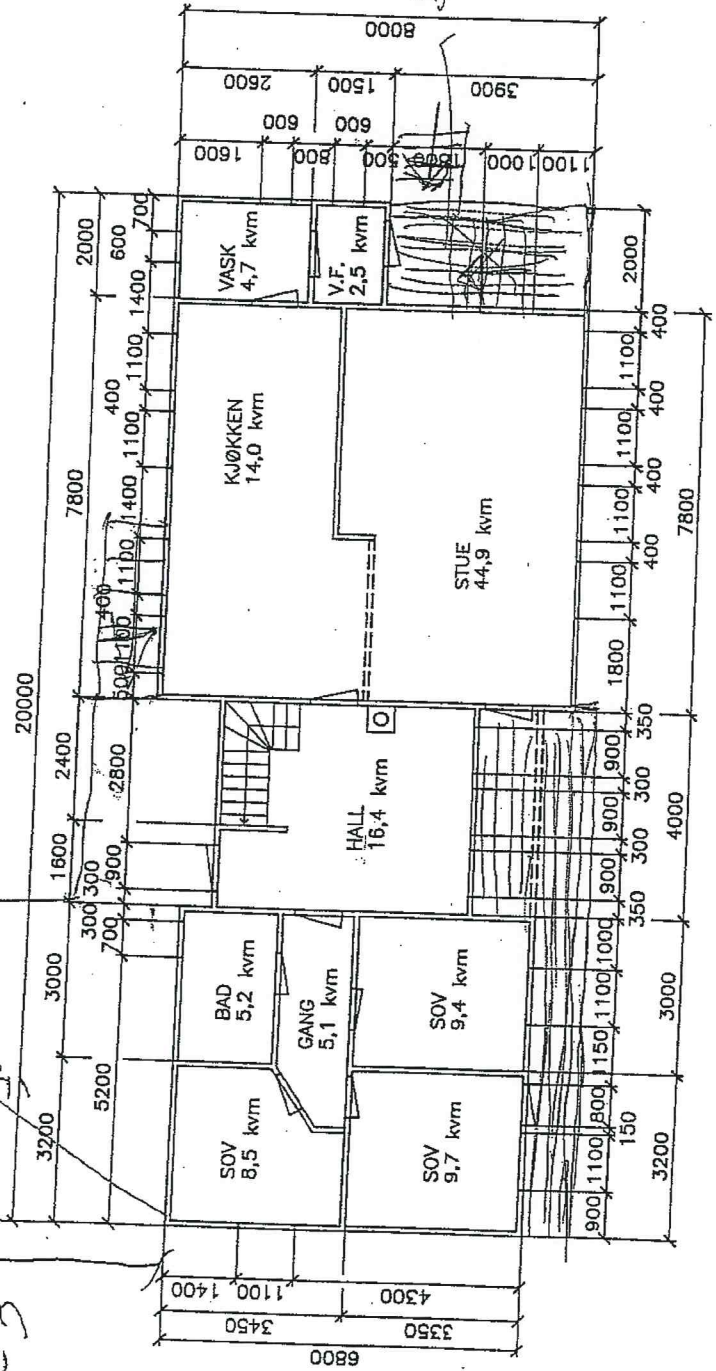
Utskriftsdato 23.08.2011

Karttype Grunnkart



REVIANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
"FURUMO"		SIGN.	DATO
PLAN UNDERETASJE	MÅLSTOKK	TEGN.	G.J.H.
	1:100	KONTR.	03.06.92
Knut A. Mistnes 8880 Sjøkkasjøen.	Saksbehandler		
	Tegn. nr.	01	
			REV.

8500



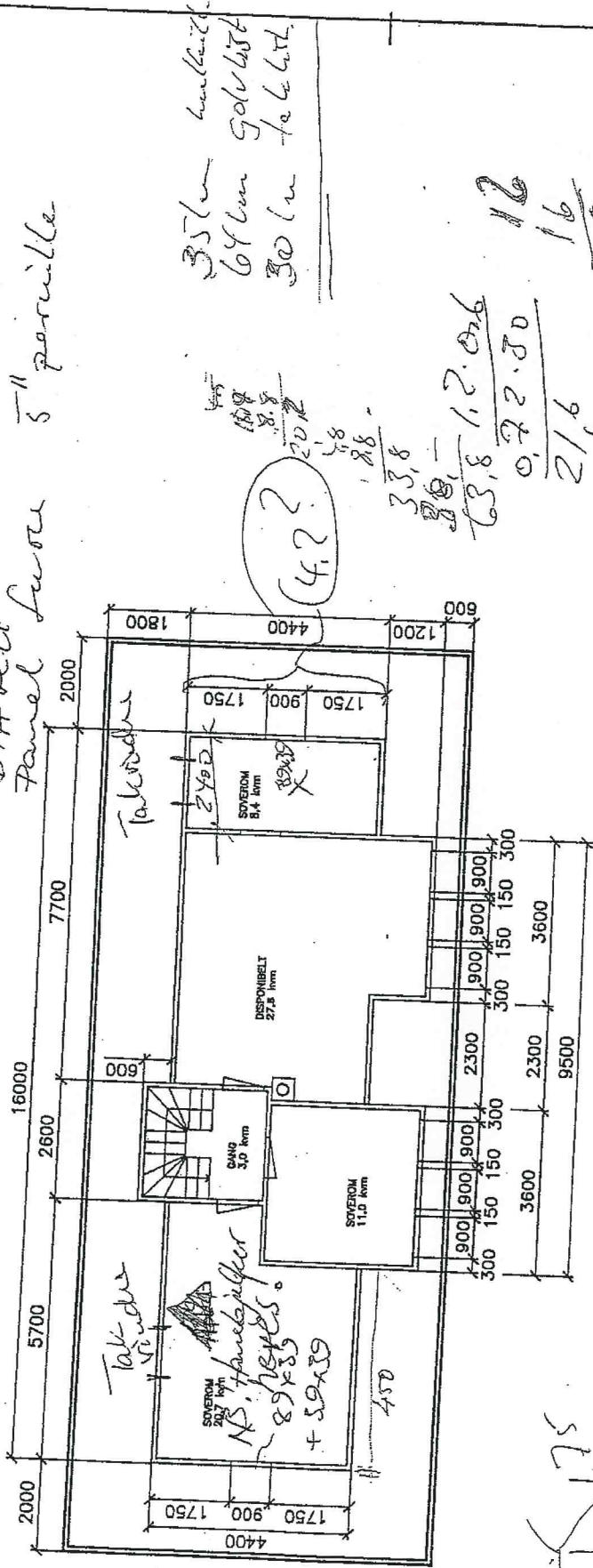
Store kule med.
NB. ta med!

REVJANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		SIGN.	DATO
		G.J.H.	11.06.92
		TEGN.	
		KONTR.	
"FURUMO"		MÅLESTOKK	1:100
PLAN OVER 1. ETASJE		SÅKSBEHANDLER	
KNUT A. VISTNES		TEGN NR.	02
8880 S KASJØEN.		REV.	

Takk for orientering!
 lages ca 10 cm
 15 cm glass
 Diff. i loft
 Tak pl

Takk for pl på kette (1600 cm) skuddblod
 (Skruer) 15 cm glass
 Diff. i loft
 Tak pl

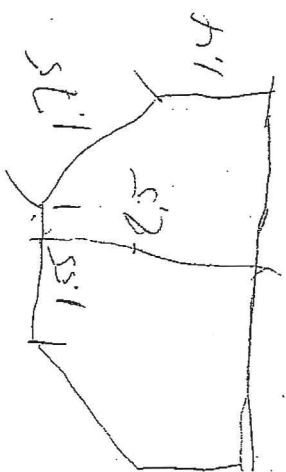
Elektrisk lever 22 mm
 Vegg: Papp
 10 cm glass
 Diff. i loft
 Panel luve 5" porulle



35 cm hullnivå
 64 cm golvnivå
 30 cm taknivå

4.2?

33.8
 38.8 - 1.2. Ord
 63.8 - 1.2. Ord
 0.22.80
 21.6
 12
 16
 28



5.7
 4.5
 2.4
 2.4
 15.0
 2.6

5.5
 2.5
 2.6 x 1.25

REV. ANT.	REV. DERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
		SIGN.	DATE
		TEGN.	G.J.F.H. 02.06.92
		KONTR.	
MÅLESTOKK 1:100		SAKSBEHANDLER	
TEGN. NR. 03		REV.	

"FURUMO"
 PLAN OVER
 LOFTSETASJE

KNUT A. VISTNES
 8880 ST. KASJØEN.