

RAPPORTANSVARLIG:

BTE AS

Are Bjørkheim

Chr. Magnus Falsens gate 50,

3714 SKIEN

Tlf: 91858552

E-post: are@bjorkheimeiendom.com

VERDI- OG LÅNETAKST

FAST EIENDOM



Adresse

Matrikelnr.

Kommune

Hjemmelshaver(e)

Dato for befaring

Bruksareal:

Bruksareal primærdel (P-ROM):

Tomteareal:

Normal markedsverdi:

Anbefalt låneverdi:

Brandbuvegen 81 , 3850 KVITeseid

Gnr. 29 Bnr. 12

med flere, se side 2 for komplett liste.

KVITeseid

**ÅSLAND GEIR, ÅSLAND ROY-VIDAR, ÅSLAND
TORE, ELVEHJEM KAJ VIDAR, 09.07.1939**

15.12.2015

137 m²

93 m²

458 172 m²

kr 450 000

kr 385 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Brandbuvegen 81		Gnr. 29	Bnr. 12	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
		Gnr. 29	Bnr. 23	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 3850	Poststed KVITSEID	Kommune KVITSEID			Område/bydel Tveitgrend	
Rekvirent Wexel advokat firma						
Hjemmelshaver(e) ÅSLAND GEIR, ÅSLAND ROY-VIDAR, ÅSLAND TORE, ELVEHJEM KAJ VIDAR, 09.07.1939						
Tilstede/opplysninger gitt av Takstingeniør Are Bjørkheim					Besiktigelsesdato 15.12.2015	

Premisser - Generelle opplysninger

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført iht. NITO TAKST AS instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2012 og NS 3940. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst 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. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

egne forutsetninger: Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike innstallasjoner og innredninger. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene var i bruk.

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase, eller kontrollmålt på stedet.

Ved kjøp/salg anbefales på generelt grunnlag alltid en Boligsalgsrapport, som i prinsipp er en tilstandsrapport.

Sammendrag

Eiendom beliggende på Brandbu med nærhet til Tveitgrend og Kvitseid sentrum. Bolig over to plan med stort vedlikeholdsbehov. Tilhørende låve med sammenbrudd i konstruksjon. Eiendommen består av to teiger med tilsammen 45,8 dekar skog og mark.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Brandbu beliggende ca 3 km fra Tveitgrend og 7 km fra Kvitseid sentrum. Brandbu ligger i enden av gruset privat vei og Svolstaul beliggende i enden av Brandbuvegen.

Området består av skog og mark i kupert terreng. Området rundt Brandbu opparbeidet som tun med gruset parkering og snuplass. Eiendommen ligger med flott utsyn mot Gaustadtoppen.



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen består av to teiger, Brandbu og Svolstaul.

Teigene ligger i LNF-område i kommuneplanen og er dermed ikke regulert.

Svolstaul består av skog og mark. Brandbu består av skog/mark med bygningmasse i form av bolig og låve.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 458 172	Type tomt Eiet
Kommentarer vedrørende festekontrakt Ingen festekontrakt. Eiendommen består av et sameie.	
Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.) Det er ikke offentlig vann og avløp. Vann fra brønn. Avløp til sepptikk med tømning. Privat grusvei til Brandbu med behov for vedlikehold. Areal Brandbu 99094 m2 Privat grusvei med bom for adkomst til Svolstaul. Areal Svolstaul 359078 m2 Arealopplysninger hentet fra GISline. Opparbeidet grusvei og tun.	
Terrengforhold Kupert terreng med skog og mark. Stedvis bratt lende.	

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Bolig	Ukjent	Tilbygg ca 1970/80
B	Låve	Ukjent	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår 2001	Kjøpesum / Kostpris 0
Forsikringsselskap		Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av betong og tørr stablet steinblokker direkte fundamentert på grunn.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av bindingsverk og laftet tømmer, utvendig stående og liggende bordkledning.

Tre-bjelkelag i etasjeskille. Registrert nedbøyning.

Kypkjeller ikke inspisert grunnet fastgjort lem i gulv.

Omfattende råteskade i ytterveggskonstruksjon.

Bilder



Yttervegg gavl



Yttervegg

Dører og vinduer

Vinduer med enkle glass og varevindu. Slitasje og fuktskader i ramme og karm.

Ytterdører med glass. Defekt låsekasse.

Innerdører av heltredører med speil.

Takkonstruksjon med yttertak

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget konstruksjon i tømmer med åser. Bærende på yttervegger.

Konstruksjon er dels etterisolert.

Yttertak tekket med galvanisert sinus stålplater.

Renner av stål.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe tilknyttet to vedovner.

Pipe bør undersøkes før bruk.

Bad og vaskerom

Nyere bad/vaskerom. Rommet inneholder dusjkabinett, servantskap og klosett. Opplegg til vaskemaskin. Overflater av vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt panel i himling. Sluk av plast.

Med enkle fuktsøk ble det indikert fuktforskjeller på gulvet med høyest verdi i våt sone.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning men profilerte malte fronter. Beslått benkeplate med to greps blande batteri.

Det er ikke etablert avtrekksvifte og innredning fremstår med stor slitasje og skader.

Innvendige overflater

Golv: Malt tregulv med slitasje.

Vegger: Malt og ubehandlet panel.

Himlinger: Malt og ubehandlet panel.

Elektrisk anlegg

Strøm frakoblet under befaring.

2 x 35 Amp inntaksikring. Eldre anlegg med sikringskap med skrusikringer.

Det anbefales kontroll av EL-anlegg før bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Bilder



El-skap

VVS-installasjoner

Vannrør av kobber, avløp i PVC.

Ingen vanntilførsel i boligen under befaringdagen.

Stikkledning av ukjent kvalitet.

Nyere VV-beredere, 150 L.

Svak fagmessig utførelse på VVS-anlegg.

Bilder



VVS

Annet

TILSTAND.

Stort vedlikehold/reparasjonsbehov av bygningsmasse som fremstår i dårlig forfatning med fukt og råteskader i yttervegg og takkonstruksjon. Vedskjul tilbygget bolig er oppført i enkel trekonstruksjon med stående kledning og stålplate tak. Fremstår i dårlig forfatning. Ved oppussing og ombygging vil det kunne avdekkes forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll.

Generelt om andre bygg

LÅVE.

Laftet konstruksjon satt på enkel fundamentering med saltak og åser tekket med stålplatetak. Vegger og tak med sammenbrudd. Bygning bør sikres for folk og fe.

Bilder



Låve

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 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. 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 målereglene.

Bygg A: Bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	76	70	68	2
2. etasje	30	27	25	2
Sum bygning	106	97	93	4

Bygg A: Bolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue.	Bod.
2. etasje	2 soverom, gang.	Bod

Bygg B: Låve - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	50	40	0	40
Sum bygning	50	40	0	40



Bygg B: Låve - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje		Lager, stall.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	156	137	93	44

Kommentarer til arealberegningen

Rombenevnelsen er iht dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldte og godkjent.

BTA er anslagsvis utregnet.

Arealmålinger er foretatt etter lasermålinger på stedet.

Låve er kun anslagsvis oppmålt grunnet manglende tilkomst.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret:

Ingen boretter.

Konsesjon:

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Sameie:

Ja.

Forkjøpsrett:

Ingen opplyst eller hensyn tatt.

Eiendomsbrøk:

Ikke hensyntatt.

Heftelser:

Ingen heftelser som påvirker takst, opplyst eller hensyn tatt.

Servitutter:

Avtale med Televerket og Kvitseid TV-lag.

Ingen servitutter som påvirker takst, opplyst eller hensyn tatt.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ingen utleie.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Opplyst om kommunale avgifter i forbindelse med tømning av sepptikk.



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 1 940 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	88 %	kr 1 707 200
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 232 800
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 420 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	100 %	kr 420 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 0
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 232 800
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 458 172
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 691 000

Markedsanalyse

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på det grunnlag som foreligger; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende premisser er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen: Skjønnsmessig verddivurdering av bygningsmassens hensyntatt stort vedlikeholds behov i perifer omgivelse. Skjønnsmessig vurdering av skog og mark basert på tidligere takster og egne vurderinger. Gjennomsnittlig kvadratmeter pris i området ca 8700,- kr.

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 450 000

Anbefalt låneverdi:

kr 385 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Skien, 19.01.2016

Are Bjørkheim

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Megler pakke.

Vedlagt: