

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 91: Bnr 32**
Kommune: **0834 VINJE KOMMUNE**
Betegnelse: **Furuly**
Adresse: **Øvre Heddebruvegen 2, 3895 EDLAND**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR 1 550 000

LÅNEVERDI:

KR 1 300 000

Enebolig:
Uthus uisolert:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
201 m ²	151 m ²
29 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 05.09.2015 Oppdrag nr: 104
Dato befaring: 10.08.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Olav Romtveit
Totakvegen 207, 3864 RAULAND
Telefon: 93 40 13 64
Organisasjonsnr: 979 596 227

Sertifisert takstmann:

Takstmann Olav Romtveit
Telefon: 934 01 364
E-post: olav_romtveit@hotmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. 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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Oppdraget er et arveoppgjør, oppdragsgiver er kunde, som er representert av verge/slektning på grunn av eiers sviktende helse.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	1 550 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 300 000



Markedsvurdering

Boligen ligger fint, og solvendt til i etablert og fredelig boligområde i Haukeli, Vinje kommune. Det er få boligomsetninger i området, og prisene ligger ifølge eiendomsverdi noe under gjennomsnittet for resten av kommunen. Denne eiendommen bør imidlertid være et forholdsvis attraktivt objekt, særlig for småbarnsfamilier og førstegangsetablereren. Eiendommen ansees som et kurant panteobjekt.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Halvor Hamre
Takstmann:	Olav Romtveit
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.08.2015. - Olav Romtveit. Tlf. 934 01 364 - Hilde Hamre. Datter/verge for kunde. Tlf. 92634979 - Harald Pettersen. Samboer med Hilde Hamre.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsbetegnelse:	Furuly
Hjemmelsovergang:	Eier har hatt eiendommen siden den var ny.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et etablert boligfelt, grensende mot landbrukseiendommer og kulturlandskap, i Haukeligrend, Vinje kommune. Omkringliggende bygninger er hovedsaklig eneboliger, og noen mindre gårdsbruk. Det er kort vei til skole og barnehage, samt gåavstand til handels- og servicetilbud.
Bebyggelsen:	Enbolig oppført i 1974, av normal standard etter byggeår. Hustype Solheimhus. Påbygd med veranda og bod under, samt garasje og frittstående uthus/garasje i senere tid. (Uthus i 1987.)
Standard:	Standarden er i all hovedsak etter byggeår, normalt godt vedlikeholdt. Huset virker å være godt bygget.
Om tomten:	Flat, opparbeidet tomt med plen og asfaltert innkjørsel. Noen trær og beplantning på tomten.
Konsesjonsplikt:	Vinje kommune har boplikt.
Kommuneplan:	Kommunedelplan for Edland/Haukeli 01.12.1993. Eiendommen er regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Asfaltert vei, fram til garasjen
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt anlegg

Matrikkeldata


Matrikkel:	Kommune: 0834 VINJE Gnr: 91 Bnr: 32
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 411 m ² Arealkilde: Matrikkelbrev 18.08.2015 (Usikkert areal, ikke oppmålt.)
Hjemmelshaver:	Halvor Hamre
Adresse:	Øvre Heddebruvegen 2, 3895 EDLAND
Kommentar:	(Usikkert areal, ikke oppmålt.)

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetillatelse	16.08.1972		Innhentet	1	
Forsikringsavtale	17.10.2014	Forsikringsavtale Sparebank 1, LO favør	Innhentet	2	
Grunnbokutskrift	18.08.2015	Matrikkelbrev, Vinje kommune.	Innhentet	6	
Kvitt. off. avgifter	21.03.2014	Kvittering vann, kloakk, renovasjon, feiing.	Innhentet	1	
Situasjonskart		Ikke lesbar datering på kopi.	Innhentet	1	
Tegninger	10.03.1970		Innhentet	5	
Skjøte	02.05.1975		Innhentet	1	
Eier	10.08.2015	Eier representert ved Hilde Hamre tilstede ved befaringen			
Teknisk etat	16.08.1972	Kontrollkort for byggjearbeid, bygningskontrollen	Innhentet	1	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Sparebank 1. Avtalenr: 2029618/127. Forsikringssum: kr 2 823 394. Årlig premie: kr 5 274. Inkludert sopp- og råteforsikring.
Skattetakst:	kr 357 069 År: 2015 Utrechnet på skatteetaten sin boligkalkulator

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1974 Kilde: Matrikkelen Anvendelse: Bolig Tilbygg: Garasje tilbygget i senere tid. Ukjent årstall. Husets er vestvegg er påbygd med bod og veranda over.

Kommentar	
Vedlikehold:	Normalt vedlikeholdt, men noe etterslep de senere år på grunn av eiers sviktende helse. To store vinduer i stue er byttet i senere tid. Ny pipehatt.
Standard:	Normal standard etter byggeår. Boligen holder ikke dagens krav til standard, og oppgraderinger bør påregnes. Ingen tekniske målinger er utført, men boligen virker å være velbygget.



Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	128	120	70	50	S-rom inkluderer garasje og to boder.
1. etasje	95	81	81		
Sum bygning:	223	201	151	50	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, gang, kjellerstue, vaskerom, vindfang, 2 soverom	Bod, garasjerom
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, trapperom, vindfang, 2 soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Enebolig over to etasjer, oppført i 1974. Tegninger av Solheimhus arkitektkontor.
Utvendig:	Ukjent grunnforhold, antatt faste forhold. støpt betongplate og grunnmur. Vegger i bod og garasje er utført i lettklinkerblokk. Deler av fasade sørvegg i U.etg. er i kledd med teglstein. Etasjeskiller i tre, isolert. Vegger i bindingsverk, med stående tømmermannspanel. Vinduer hovedsaklig ifra byggeår, bortsett i fra to store stuevindu som er byttet for 1 - 2 år siden. Saltak, takstoler og kaldtloft. Yttertak i betongtakstein, ifra byggeår. Ny pipehatt. Eldre takrenner og beslag, trolig ifra byggeår.
Innvendig:	Innvendige vegger av bindingsverk, isolert med 10 cm. iflg tegninger. GOLV: Linoleumsbelegg og keramiske fliser i bad u. etasje. Laminatgulv i et soverom i underetasje. VEGGER: Tapetserte plater og ubehandlet furupanel. Keramiske fliser på bad i underetasje. HIMLING: Takess. BAD underetasje: Keramiske fliser på golv og vegg, toalett, servant og dusj. BAD hovedetasje: Linoleumsbelegg på golv, våtromsplater på vegg, badekar, toalett og servant. Begge bad er av eldre dato, og påkostninger bør påregnes. KJØKKEN: Kjøkkeninnredning med folierte plater, trolig ifra byggeår. Plater på vegger og linoleum på golv. Kjøkkenet framstår slitt og påkostninger bør påregnes. VASKEROM: Yttervegg i betong har omfattende avflassing av maling nederst på vegg. Mulig fukt ifra utside, drenering bør sjekkes. OPPVARMING: Kombinert ved og parafinfyrr i underetasje, peisovn i hovedetasje. Ellers elektriske panelovner.
Tekniske installasjoner:	Ny varmtvannsbereder på vaskerom. Ellers er teknisk anlegg trolig ifra byggeår.

Uthus uisolert

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Matrikkel

Anvendelse: Brukt som bod og vedlager.

Kommentar

Vedlikehold:	Noe manglende vedlikeholdt, oppsprekt plate.
Standard:	Støpt plate på mark, enkel utførelse. Uisolert bindingsverk.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Annen etasje	40	29		29	
Sum bygning:	40	29	0	29	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Annen etasje		

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Enkelt uthus/garasjebygg.
Utvendig:	Bindingsverkkonstruksjon, stående kledning. Uisolert
Innvendig:	Støpt plate direkte på grunn, trolig uisolert. Endel sprekker i plate.



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	kr	5 472
Renovasjon	kr	3 099
Vann og avløp	kr	8 014
Vedlikeholdskostnader	kr	15 800
Sum årlige kostnader	kr	32 385

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 661 215
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 2 826 215
Sum teknisk verdi – Enebolig	kr	835 000
Uthus uisolert		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	204 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 120 000
Sum teknisk verdi – Uthus uisolert	kr	84 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	919 000

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.		
Tomteverdi:	kr	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	1 569 000

RAULAND, 05.09.2015


Takstmann Olav Romtveit
Telefon: 934 01 364