

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	Solia Søndre, 2436 VÅLER I SOLØR
Matrikkelnr.	Gnr. 38 Bnr. 67, 139
Kommune	Våler
Hjemmelshaver(e)	Siv Eilen Grønsberg
Dato for befaring	09.11.2007
Boligareal:	163 m²
Tomteareal:	4 750,9 m²
Normal markedsverdi:	kr 1 100 000
Anbefalt låneverdi:	kr 930 000

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Solia Søndre		Gnr. 38	Bnr. 67, 139	Feste.nr.	Seksj.nr.
Postnr. 2436	Poststed VÅLER I SOLØR	Kommune Våler		Område/bydel Våler	
Rekvirent Siv Eilen Grønsberg					
Hjemmelshaver(e) Siv Eilen Grønsberg					
Tilstede/opplysninger gitt av Siv Eilen Grønsberg					Besiktigelsesdato 09.11.2007

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.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendomen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Enebolig med sokkel i etablert område med blandet bebyggelse av jordbruk, eneboliger og fritidsboliger. Avkjøring ut i privat vei. Ca 2 km til Våler sentrum med dagligvare, post, skole og barnehage. 100 m til bussholdeplass.

Solrik tomt. Kort vei til friarealer. Noe støy fra vei.

4. Reguleringsmessige forhold

Eiendommen antas å ligge i LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse.

5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 4 750,9	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Kommentarer vedrørende festekontrakt			
Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.) Slakt skrånende terreng. Gruset innkjøring. Biloppstillingsplasser til 3-5 biler. Anlagt plen ved bolig, ellers naturtomt. Noen planter og bed, busker og trær. Betongkant mot vei/plass foran inngang. Opplyst tilknyttet kommunalt vann og avløp. Betongterrasse mot syd. Gruset gangvei til betongtrapp til inngang. Eiendommen inneholder flere bunkersanlegg i betong.			
Terrengforhold Stedvis noe dårlige fallforhold på terreng mot boligen. Takkvann til terreng.			

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

6. Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Enebolig	1964	1976
B	Uthus/garasje	ca 1964	
C	Garasje	ca 1964	
D	Lekestue	Ukjent	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår 2006	Kjøpesum / Kostpris 900000
Forsikringsselskap Gjensidige		Polisenummer 78112943	Type forsikring Fullverdi

7. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt at opprinnelig bolig er fundamentert til fjell. Betongsøyler på betongpilarer under terrasse.

Grunnmurer i betong. Støpt gulv i sokkel.

Påbygg med grunnmurer i Leca og krypekjeller. Antatt at grunnmurer er satt på betongfundamenter til fjell. God adkomst til krypekjeller via dør i gavl.

Grunnmurer med noe oppsprekking og avflassing.

Romhøyde i sokkel målt til 2,13 m.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Veggkonstruksjoner av tre. Antatt isolert med 100 mm mineralull. Utvendig stående kledning.

Etasjeskille med antatt isolert trebjelkelag over krypekjellerdel.

Etasjeskille over sokkel med betongdekke og antatt isolert tilfarergulv.

Tretrapp i enkel utførelse mellom 1.etasje og sokkel.

Antatt isolert himling mot kaldt loft med mineralull, skråisolerte himlinger i tilbygg.

Kaldt loft uten lufting i gavler, kun raft. Adkomst loft fra luke i gavl. Loft ble ikke innsisert pga manglende stige.

Mangelfull utvendig malebehandling.

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass i et soverom og i et stuevindu, forøvrig doble vinduer. Markise over et vindu, noen innvendige persiener.

Vinduer fra byggeåret og 1994. Kondensskader i flere vinduer.

Terrassedør (dobbel) med glassfelt. Ytterdør av nyere dato i heltre med glassfelt.

Finerte innerdører. Finerte skyvedører til kjøkken og gang. Dører fra byggeåret med unntak av ytterdør.

Vippeport til garasje i sokkel. Isopor på innsiden av vippeporten må fjernes.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon og tekking med taksteinslignende stålplater. Oppgitt fra 1992.

Renner og nedløp av metall. Stigetrinn til piper. Snøfangere er montert over inngang.

Vindskier med malebehov.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med luftpipe i eldste delen. Pusset over tak. Feieluke i sokkel.

Tilknyttet vedovn i stue i 1.etasje på metallplate.

Utvendig elementpipe i Leca i påbygget del. Pipen er teglsteinsforblendet innvendig og utvendig.

Feieluke utvendig.

Tilknyttet vedovn og peis med innsats i peisestue. Vedovn på metallplate.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved.
Stråleovn på vegg på bad.

Bad og vaskerom

Bad i 1.etasje.

Bad med servant i innredning, toalett og dusjkabinett. Sluk i gulv.
Naturlig avtrekk med ventil i tak. Noe svelleskader rundt gjennomføringen i taket.

Vaskerom i sokkel.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i gulv.

Kjøkken

Kjøkken i 1.etasje.

Antatt kjøkken fra byggeåret. Kjøkken i heltre med nyere laminerte overflater.

Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Fliser over benker.

Innvendige overflater

Gulv i sokkel med epoxybehandlet betong.

Gulv i 1.etasje med parkett, lakkert furu, vinyl og laminat. Vinyl på bad.

Vegger i sokkel med malt betong.

Vegger i 1.etasje med panel og malt eller kalket panel. Fliser på bad.

Himlinger i sokkel malt betong og i 1.etasje med himlingsplater og malt eller kalket panel.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med porselensikringer i kjellernedgang.

Åpent anlegg med blandet alder.

Noen løse ledninger i gang.

Annet

Takantenne for TV.

Utekran.

Vannmåler og stoppekran i vaskerom i sokkel.

Innlagt fasttelefon.

Generelt om andre bygg

Uthus med garasje. Ca 66 m².

Grunnforhold som for bolig. Fundamentert på betonggrunnmurer. Tregulv i tilsammen 5 boder, jordgulv i garasje.

Uisolerte vegger med stående kledning med unntak av 2 rom. Skillevegger med trepanel.

Dobbel slagport til garasje. Dobble vinduer og heltredører, noen med glassfelt.

Inneholder garasje, lagerrom, snekkerbod, 2 vedboder og en bod. Belegg på gulvet i lagerrommet.

Saltak og noe pulttak tekking med bølgeblikk. Uten renner og nedløp.

Innlagt strøm.

Garasje med boder. Ca 44 m².

Grunnforhold som for bolig. Fundamentert på betonggrunnmurer. Tregulv i en bod, forøvrig jordgulv.

Uisolerte vegger med stående kledning. Dobbel slagport til garasje.

Inneholder garasje, vedbod og bod.

Pulttak og tekking med bølgeblikk. Renner og nedløp i metall.

Innlagt strøm.

Lekestue.

Satt på lecasteiner på bakken. Antatt uisolert. 100 mm vegger. Stående kledning. 2 vinduer og 1 dør.

Overflater med tregulv, panel på vegger og i skråhimling.

Papptekking. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

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	Sokkel	50	45	32	Vaskerom, trapperom/bod og bod. Garasje. Innvendig tilkomst eller fra garasje.
A	Sokkel	36	30	0	Garasje i sokkel.
A	1.et	145	131	131	Stue, peisestue, kjøkken, 4 soverom, bad/WC, gang, VF. Utgang fra stue til terrasse.
Sum bygg A		231	206	163	
B	1.et	66	60	0	Uthus med garasje og 5 boder.
Sum bygg B		66	60	0	
C	1.et	44	40	0	Garasje med 2 boder.
Sum bygg C		44	40	0	
D	1.et	5	4	0	Lekestue. Et rom.
Sum bygg D		5	4	0	
Kommentarer til planløsningen					

9. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret:

Det er ikke kjent om boret er heftet til eiendommen.

Konsesjon:

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Sameie:

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshaver.

Forkjøpsrett:

Det er ikke forkjøpsrett heftet til eiendommen.

Eiendomsbrøk:

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshaver.

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 ikke utleid.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Ingen kjente felles utgifter med andre eiendommer.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

11. Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 052 264
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	32 %	kr 656 724
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 395 540
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 120 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	33 %	kr 39 600
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 80 400
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 80 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	33 %	kr 26 400
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 53 600
Beregnete byggekostnader, Bygg D			kr 15 000
-Verdireduksjon	-Bygg D	35 %	kr 5 250
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 9 750
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 539 290
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 198 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 1 737 000

12. Markedsanalyse

Eiendommen ligger i Våler syd i et fredlig område med jordbrukeiendommer og spredt eneboligbebyggelse. Det er forholdsvis liten omsetning av eiendommer. Det har vært sprikende priser på de omsatte eiendommene.

Det oppnås gode priser i markedet og etterspørselen er normalt god for årstiden.

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 1 100 000

Anbefalt låneverdi: kr 930 000

14. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Elverum 12.11.2007

Knut Roger Furuseth

Bjørn Kjellberg

15. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Målebrev, forsikringspolise, situasjonskart, salgsoppgave fra 2006.

Panteattest må fremlegges ved et salg.

Tomtearealet er opplyst av eier og kontrollert mot Våler kommunes kartsider på internett.

Vedlagt:

16. Spesielle forhold

Eldre, tidsmessig bolig som tilfredsstiller dagens krav til boligkomfort og bostandard.

Noen flater er slitte og trenger oppgradering.

Se ellers over for feil og mangler. Se også tidligere boligsalgsrapport.