



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Abbedissen Taksering A/S

Dugstadfossen 26 5700 Voss

56512661 Mobil 95218180

post@abbedissentakst.no

Org.nr: 991387358

Verdi- og lånetakst

over

Austtun

Hjeltnesvegen 164

5730 ULVIK

Gnr. 43 Bnr. 6

ULVIK KOMMUNE



Utført av:

Tor Johan Abbedissen





Verdi- og lånetakst over

Austtun
Hjeltnesvegen 164
5730 ULVIK
Gnr. 43 Bnr. 6
ULVIK KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Taksering av bolighus - Hjeltnesvegen 164.

Taksering gjeld kun bolig, verdi av tomt er ikkje medtatt i verdi då denne er eigd av mulig kjøpar.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Det er ikkje foretatt nærmare kontroll av byggeanmeldelse, byggegodkjennelse og brukstillatelse/ferdigattest frå kommune eller annen offentlig etat.

Opplysninger om byggteknisk standard og utførelse er kun basert på visuell besiktelse av overflater, oppgitte opplysninger, antatt normal utførelsestandard frå byggeår eller spesifikt framlagte bygningsbeskrivelsar.

Det er ikkje gjort inngrep i konstruksjon.

Oppgitte opplysningar.

Levetidsbetraktninger frå NBI 700.320

Sammenfattet beskrivelse

Boligen ligg i spreidd bebyggelse med gårdar rundt.

Meget god utsikt og solgang på eigedomen og utsikt mot Ulvikfjorden

Avstand til skule, barnehage og butikksenter er 4 km.

Avstand til Ulvik sentrum er ca 3 km.

Det er lett tilkomst til boligen som ligg på øvre side av kommunal veg.

Grusa veg opp til boligen.

Skrånande tomt ned mot garasje og vegen som ligg i front av eigedommen.

Hagen er opparbeid og beplanta.





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

Eigedommen ligg i attraktivt boligområde.

Eigedommen er bebygd med bolighus og garasje.

Garasje er delvis oppført på gnr 45 bnr 6.

Bolighus oppført i 1962 etter gjeldande forskrift/regelver.

Det må påreknast innvendig og utvendig vedlikehold på grunn av elde og slitasje.

Eigedommen ligg i område med nye og eldre boligar og har godt godt miljø for voksne og barn.

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eigedommen.

Attraktivt buområde som er sentrumsnært.

Markeds- og låneverdi

Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar, som han ikkje kunne ha oppdaga, etter å ha undersøkt takstobjekte slik god skikk tilseier.

Det vert gjort merksam på at panteattest ikkje er innhenta for eigedommen og det er derfor ikkje kjent om denne innheld opplysningar om forhold som har betydning for taksten.

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr** **800 000**

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): **Kr** **750 000**

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Voss, 11.07.2017

Tor Johan Abbedissen
(sign)





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

Rekvirent

Rekvirert av: Hjeltnes Gartneri

Besiktigelse, tilstede

Dato: 07.07.2017

- Ken Abbedissen Takstfullmektig Tlf.: 56512661 mobil 41674394
- Kristofer Hjeltnes
- Marit Elisabeth Hjeltnes

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Situasjonsskart Dato 06.07.2017

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 43 Bnr. 6
Hjemmelshaver: Hordaland Fylkeskommune
Tomt: Festet tomt. Areal 995,5 m² Kilde: eiendomsdata.no - berekna areal.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentleg og privat
Vann: Offentleg
Avløp: Offentleg
Regulering: Ja
Offentl. avg. pr. år: Kr 16 000 Antatt beløp

Festeforhold

Inngått år: År 1963
Festetid utløper: År 2062
Kommentar: Bortfester:
Kristofer F Hjeltnes.
Festekontrakt er ikkje framlagt

Forsikringsforhold

Forsikringstype: Fullverdi
Kommentar: Forsikringspolise ikkje framlagt.

Bygninger på eiendommen

Bolighus

Byggeår: 1963. Opplyst ved befarng.





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

Garasje

Byggeår: 1980. Antatt byggeår

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS 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.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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.

Bolighus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje.	71	65	35	30	Gang, soverom, bad/wc, vaskerom, bod, 2 lager.
I. etasje.	71	67	67		Gang/trapp, bad/wc, stove, kjøkken, 3 soverom.
Sum bygning	142	132	102	30	

Bolighus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje.	Gang, soverom, bad/wc, vaskerom	Bod, 2 lager.
I. etasje.	Gang/trapp, bad/wc, stove, kjøkken, 3 soverom.	

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
I. etasje	40	39		39	Dobbel garasje.
Sum bygning	40	39		39	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
I. etasje		Dobbel garasje.





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Bolighus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bolighus	<p>9 Generelt: Loft Kaldloft med tilkomst takluke med stige i gang. Golv på del av loft. <i>Vedlikehold ol:</i> Kaldt loft skal være godt ventilert og lufta for å hindre varmegjennomgang til yttertak samt sleppe ut eventuell damp frå underliggjande etasje. Konsekvensen av manglande lufting er smelting snø på tak, isdannelse ved takfor/takrenner samt risiko for kondensering på takkonstruksjon med påfølgjande muggdannelse. Svak lufting av loft, isolasjon som er dytta ut mot sutak. Manglar overdekkning isolasjon.</p> <p>200 Bygning, generelt Enebolig oppført etter dei krav det vart stilt til av byggeforskrifter i 1963. Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare for bygningar oppført i 1963 enn for bygningar oppført etter dagens krav. Alder bolig 54 år. Taktekking, denne nærmar seg utløpt levetid og det må derfor påreknast at taktekking må skiftast/omleggast om ikkje alt for lenge. Vindu står for utskifting på grunn av elde og slitasje. Jordslag/svartsopp i kledning. Fukt/saltutslag i kjellar. Fukt i kjøkkenskap. Spor/ekskremitter etter mus. Skrukke troll/saksedyr i kjellar. Sopp sporer/muggsopp i kjellar. Ikkje opplyst om radonmålingar. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er viktig å være klar over at tilstandsrapporten kun er på nivå 1. dvs. at det ikkje er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonane. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om skjulte feil og manglar som ikkje kan sjåast ved vanlig visuell befaring (mulig skjult svikt i henh. til NS 3424). Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. våtrom og taktekking, vindu, kledning og isolasjon. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.</p>





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

210 Grunn og fundamenter, generelt

Betong på antatt fast grunn.

Vedlikehold ol:

Ingen synlige tegn til vesentlige setninger eller sprekker. (eit hus har enorm vekt og vil derfor alltid "sette seg" litt med årene).

Riss i murar.

Det er registrert fukt i vegger i kjellar i nedre del.

Del av vegger er innfora og kledd med panel. Konstruksjon med risiko for skjult fukt.

Saltutslag i murar. Flassing i maling.

Det er målt 40 % fukt i vegger i kjellar.

Sprekker i murar.

212 Drenering

Kulta med steinmasser langst grunnmur.

Utvendig drenering er ikkje kjent, (ikkje synlig).

Det er ukjent om det er lagt ned dreneringsrør.

Det er registrert fukttrekk/saltutslag i grunnmur.

Det er montert knottaplast.

Vedlikehold ol:

Det er registrert fukt i vegger/golv i kjellar.

Manglar topplst på knottaplast, kvalitet/utførelse er ikkje kontrollert, (ikkje synlig).

Ved bruk av kjellar til anna formål bør det gravast opp og drenerast. Det bør og påleggjast knottaplast og utvendig isolasjon samt drensledning og tilbakefylling med drenerande massar.

På grunn av alder må ein rekne med at eventuell utvendig drenering ikkje fungerer tilfredsstillande.

Levetid for drensssystem med drensledninger 20 - 60 år.

Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drensledning ved å grave opp rundt grunnmur.

221 Gulv på grunn

Støpt golv mot grunn, uisolert.

Vedlikehold ol:

Mest sannsynlig ligg det ikkje skumplast og plastfolie i golvet.

Ein må forvente at ein eventuell isolasjon i golvet ikkje held samme isolasjonskrav som dagens.

Det er målt fukt i golv.

224 Frittstående dekker

Trebjelkelag med isolasjon

Isolasjonsmengde og kvalitet er ikkje kjent.

Vedlikehold ol:

Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Ein må forvente at isolasjon i dekke ikkje held samme kvalitet som dagens isolasjon.

Opprinnelig konstruksjon.





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

225 Yttervegger

Vegger i lett bindingsverk med antatt 10 cm isolasjon.
Asfaltplater og liggjande/ståande kledning.

Vedlikehold ol:

Opprinnelig konstruksjon.

Kledning/isolering er frå byggeår.

Jordslag/svartsopp i kledning.

Ein må forvente at isolasjon i yttervegg ikkje held samme kvalitet som dagens isolasjon.

Intervall på utskifting av panel er 40 - 60 år.

227 Takkonstruksjoner

Sperretak, saltak med under tak av bord, papp, som er tekka med H-panner.

Stige på tak for feiar.

Takrenner og nedløp i aluminium.

Vedlikehold ol:

Tekking er kun sett frå bakken.

Taktekking, denner nærmar seg utløpt levetid og det må derfor påreknast at taktekking må skiftast om ikkje alt for lenge.

Antatt at lufting ligg mellom undertak og betongstein.

Gjennomgåande spikar i sutaksbord.

Fuktmerker i sutaksbord/sperr ved skorstein etter tidligare lekkasje.

Jordslag/svartsopp/ i sutaksbord grunna svak lufting.

Umalte vindskeier.

Taktekking med betongstein har levetid 30 - 60 år.

Takrenner/nedløp i aluminium har levetid 25 - 35 år.

Beslag i metall har normal levetid 25 - 35 år.

Vindskeier har levetid 15 - 25 år.

233 Vinduer

Underetasje:

Termoglass og kobla vindu frå 1962.

1. etasje:

Termoglass frå 1962.

Vedlikehold ol:

Normaltid før utskifting av vindu er 20 - 60 år.

Det er slitasje og skader i karmar og pakningar som har mista sin elastisitet.

Alder og tilstand tilseier at utskifting må påreknast.

235 Ytterdører og porter

Tredørrar.

Vedlikehold ol:

Levetid for utvendige tredørrar 20 - 40 år.

244 Innvendige dører

Underetasje:

Furu heiltre dører med 3 speil.

1. etasje:

Lakka finerdører.





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

	<p><i>Vedlikehold ol:</i> Slitasjer i trykkerter, låskasser og hengsler. Det er registrert sig i dørar.</p>
245	<p>Himlinger inklusive taklister Underetasje: Panel og malte plater. 1. etasje: Malt takflater.</p>
	<p><i>Vedlikehold ol:</i> Generell slitasje i overflater som står for fornying. Riss og skader i overflater. Jordslag/svartsopp i tak på bad i 1. etasje.</p>
250	<p>Overflater, generelt Underetasje: Malt betong og lette bodvegger. Panel. Baderomsplater på bad. 1. etasje: Malt strie og malte plater. Baderomsplater på bad.</p>
	<p><i>Vedlikehold ol:</i> Generell slitasje i overflater som står for fornying. Flassing/saltutslag i maling i kjellar. Fukt i bodvegger i kjellar.</p>
254	<p>Dekker - Gulv og overflate Underetasje: Betong, belegg og laminat. 1. etasje: Olja og luta golv i stove/kjøkken. Lakka tregolv. Belegg på bad.</p>
	<p><i>Vedlikehold ol:</i> "Buling" i laminat på soverom. Generell slitasje i overflater som står for fornying.</p>
261	<p>Trapper og ramper Lakka trapp til kjellar.</p>
	<p><i>Vedlikehold ol:</i> Gangbane under 2,0 meter. Manglar rekkverk.</p>
262	<p>Balkonger, terrasser ol. Terrasse med utgang frå stove.</p>
265	<p>Piper, plassbygde ildsteder m.v. Skorstein oppført i tegl.</p>
	<p><i>Vedlikehold ol:</i> Det er ikkje opplyst om pålegg frå feiar. Merker etter renning på skorstein/feieluke.</p>





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

- Det er registrert skade på plattodd som må utbedrast.
Plattlodd er ikkje kontrollert.
Normaltid før ompussing av murte skorsteinar, pussa utvendig er 10 - 30 år. Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldande krav.
- 270 Fast inventar, generelt**
Underetasje:
Trekvite hyller i boder.
1. etasje:
Plassbygde garderober på soverom.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Møre kjøkken.
Ventilator.
Vedlikehold ol:
Generell slitasje i skapdører, skuffer, hengsler og benkeplater.
- 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**
Underetasje:
1 toalett, 1 servant og dusj.
Utslagsvask i stål på vaskerom.
Utvendig krane for spyling.
198 liter varmtvannsberedar.
1. etasje:
1 toalett, 1 servant og dusjkabinett.
Vedlikehold ol:
Underetasje:
Badet har belegg på golv og baderomsplater på vegger. Det er ikkje utført kontroll med fuktindikator.
Bad er kun kontrollert visuelt.
1. etasje:
Badet har belegg på golv og baderomsplater på vegger. Det er ikkje utført kontroll med fuktindikator.
Bad er kun kontrollert visuelt.
- Innvendig røropplegg i kobber/rør i rør. Korrosjon/irr på koblingar kobberledning.
Avløpsrør i soil, tilstand ikkje kjent.
Det er ikkje opplyst om problem med utvendige stikkledninger og det blei ikkje registrert "susing" i rør på befaringsdagen.
Det var trykk på anlegget og ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
Det er montert pumpe med trykktank i kjellar, usikkert om dette er frå privatbrønn eller offentleg vatn.
Det må påreknast fornying av bad.
Levetid:
Normal levetid for vinyl er 10 - 20 år.
Varmtvannsbeholder i rustfritt stål har 15 - 30 års teknisk levetid.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

	<p>Normal levetid for tappebatterier er 10 - 25 år. Normal levetid for wc er 20 - 50 år.</p>
320	<p>Varme, generelt Underetasje: Jøtul 602 vedovn på soverom. 1. etasje: Vedovn i stove.</p>
360	<p>Luftbehandling, generelt Ventilator på kjøkken. Avtrekk i vegg på bad. Luftekanalar i eternitt. <i>Vedlikehold ol:</i> Eternitt er definert som spesialavfall og krev særskilde tiltak ved sanering. Svak/mangelfull isolering av kanalar/lufting på loft.</p>
400	<p>Elkraft, generelt Elektrisk skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikkje kontrollert av takstmann.</p>
450	<p>Elvarme, generelt Underetasje: Varmekablar på bad, gang og vaskerom. 1. etasje: Det er varmekablar i bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Tilstand varmekablar er ikkje kjent.</p>
760	<p>Veier og plasser, generelt Tilkomst på kommunal veg som går langst eiedommen med lett tilkomst til boligen. Det er bilveg som er grusa opp til boligen.</p>
770	<p>Parker og hager, generelt Uteareal er opparbeid og beplanta. Tomta er flat og dels skråande. <i>Vedlikehold ol:</i> Eiedommen er tilgrodd og ikkje "holdt" den siste tida.</p>

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	<p>200 Bygning, generelt Garasje oppført på ringmur i betong med murar i leca. Murar er slemma utvendig, ubehandla murar innvendig. Liggjande kledning i møne. Golv belagt med betongstein. Himling i garasje kledd med panel. Opplegg for straum. Sperretak med sutakasbord, papp, lekter og rekker som er tekka med H-panner.</p>





Eiendom: Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK
Adresse: Austtun - Hjeltnesvegen 164, 5730 ULVIK

	Takrenner og nedløp aluminium. Det er ikkje montert port. <i>Vedlikehold ol:</i> Tekking er kun sett frå bakken. Ubehandla murar innvendig. Taktekking med betongstein har levetid 30 - 60 år. Takrenner/nedløp i aluminium har levetid 25 - 35 år. Mose i renner. Beslag i metall har normal levetid 25 - 35 år. Vindskeier har levetid 15 - 25 år. Intervall på utskifting av panel er 40 - 60 år.
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	16 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		26 000

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Bolighus		1 990 000
Garasje		180 000
Sum normale byggekostnader:		2 170 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		700 000
Teknisk verdi bygninger:		1 470 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	800 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	750 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

