



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

**Abbedissen Taksering A/S**

Dugstadfossen 26 5700 Voss

56512661 Mobil 95218180

post@abbedissentakst.no

Org.nr: 991387358

# Verdi- og lånetakst

over

Vesttun

Hjeltnesvegen 166

5730 ULVIK

Gnr. 43 Bnr. 6

ULVIK KOMMUNE



Utført av:

**Tor Johan Abbedissen**





## Verdi- og lånetakst over

Vesttun

Hjeltnesvegen 166

5730 ULVIK

Gnr. 43 Bnr. 6

ULVIK KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Taksering av bolighus - Hjeltnesvegen 166.

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 byggeteknisk 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 spredd 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:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

Eigedommen ligg i attraktivt boligområde.  
Eigedommen er bebygd med bolighus.

Garasje på gnr 45 bnr 5 er oppført på del av eigedommen.

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** **750 000**

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):** **Kr** **700 000**

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:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 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 1 045,7 m<sup>2</sup> 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 befarang.





**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

## 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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilvil 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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.
<b>Sum bygning</b>	<b>142</b>	<b>132</b>	<b>102</b>	<b>30</b>	

## Bolighus - romfordeling

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

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Bolighus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Bolighus</b>	<b>9 Generelt: Loft</b> 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 underliggende etasje. Konsekvensen av manglende lufting er smelting snø på tak, isdannelse ved takfot/takrenner samt risiko for kondensering





**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

	<p>på takkonstruksjon med påfølgjande muggdannelse. Svak lufting av loft, isolasjon som er dytta ut mot sutak. Manglar overdekkning isolasjon.</p>
<b>200</b>	<p><b>Bygning, generelt</b> 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 byningar 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/ekskremer etter mus. Skruketroll/saksedyr i kjellar. Soppspor/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 befarung ( 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.</p> <p>Ved salg av eigedommen 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 befarung.</p>
<b>210</b>	<p><b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Betong på antatt fast grunn. <i>Vedlikehold ol:</i> 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 bakvegg 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.</p>





**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

**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 knottplast.

*Vedlikehold ol:*

Det er registrert fukt i vegger/golv i kjellar.  
Manglar topplst på knottplast, kvalitet/utførelse er ikkje kontrollert, (ikkje synlig).  
Ved bruk av kjellar til anna formål bør det gravast opp og drenerast. Det bør og påleggjast knottplast 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 Frittberende 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.

**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.





**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

**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, denne 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.

Ubehandla 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:*

Knust vindu i verandadør.

Mangelfull montering av verandadør.

Levetid for utvendige tredørrar 20 - 40 år.

**244 Innvendige dører**

Underetasje:

Furu heiltre dørar med 3 speil.

1. etasje:

Lakka finerdørrar.

*Vedlikehold ol:*

Slitasjer i trykkerter, låskasser og hengsler.

Det er registrert sig i dørar.

**245 Himlinger inklusive taklister**







**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

	<p>Underetasje: Panel og malte plater. 1. etasje: Malte takflater. <i>Vedlikehold ol:</i> Generell slitasje i overflater som står for fornying. Riss og skader i overflater.</p>
<b>250</b>	<p><b>Overflater, generelt</b> Underetasje: Malt betong og lette bodvegger. Baderomsplater på bad. 1. etasje: Malt strie og malte plater. Baderomsplater på bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Generell slitasje i overflater som står for fornying. Flassing/saltutslag i maling i kjellar. Fukt i bodvegger i kjellar.</p>
<b>254</b>	<p><b>Dekker - Gulv og overflate</b> Underetasje: Betong, belegg og laminat. 1. etasje: Lakka tregolv. Belegg på bad. <i>Vedlikehold ol:</i> "Buling" i laminat på soverom. Det er registrert råte/"blåved" i golvlist i kjellar. Generell slitasje i overflater som står for fornying.</p>
<b>261</b>	<p><b>Trapper og ramper</b> Lakka trapp til kjellar. <i>Vedlikehold ol:</i> Gangbane under 2,0 meter. Manglar rekkverk.</p>
<b>262</b>	<p><b>Balkonger, terrasser ol.</b> Terrasse med utgang frå stove.</p>
<b>265</b>	<p><b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> Skorstein oppført i tegl. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er ikkje opplyst om pålegg frå feiar. Merker etter renning på skorstein/feieluke. Det er registrert skade på plattodd som må utbedrast. Plattodd 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.</p>





**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

**270 Fast inventar, generelt**

Underetasje:

Trekvite hyller i boder.

1. etasje:

Plassbygde garderobeskap på soverom.

**272 Kjøkkeninnredning**

Plassbygde malte skap på kjøkken.

Eldre ventilator.

*Vedlikehold ol:*

Generell slitasje i skapdører, skuffer, hengsler og benkeplater.

Det er målt 30 % i kjøkkenskap under vask.

**315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**

Underetasje:

1 toalett, 1 servant og dusj.

Utslagsvask i stål på vaskerom.

Utvendig krane for spyling.

198 liter varmtvannsberedar, frå 2001.

1. etasje:

1 toalett, 1 servant og badekar.

*Vedlikehold ol:*

Underetasje:

Badet har belegg på golv og baderomsplater på vegger. Det er ikkje utført kontroll med fuktindikator. Skap under vask er ikkje fastmontert.

Servant er montert under det som er standardhøgde.

Bad er kun kontrollert visuelt.

1. etasje:

Badet har belegg på golv og baderomsplater på vegger. Det er ikkje utført kontroll med fuktindikator. Merker i baderomsplater etter tidligere installasjonar. Varmekablar er defekt. Fuktskader på baderomsinnredning. Skap under vask er ikkje fastmontert. Servant er montet under det som er standardhøgde.

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



MEDLEM



**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

	<p>Normal levetid for tappebatterier er 10 - 25 år. Normal levetid for wc er 20 - 50 år.</p>
<b>320</b>	<p><b>Varme, generelt</b> 1. etasje: Jøtul 602 vedovn i stove.</p>
<b>360</b>	<p><b>Luftbehandling, generelt</b> Ventilator på kjøkken. Avtrekk i tak på bad. Luftekanalar i eternitt. <i>Vedlikehold ol:</i> Eldre ventilator på kjøkken. Defekt avtrekksvifte på bad. Eternitt er definert som spesialavfall og krev særskilde tiltak ved sanering. Svak isolering av kanalar på loft.</p>
<b>400</b>	<p><b>Elkraft, generelt</b> Elektrisk skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikkje kontrollert av takstmann.</p>
<b>450</b>	<p><b>Elvarme, generelt</b> Underetasje: Varmekablar på bad, gang og vaskerom. 1. etasje: Det er varmekablar i bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Tilstand varmekablar er ikkje kjent.</p>
<b>760</b>	<p><b>Veier og plasser, generelt</b> Tilkomst på kommunal veg som går langst eiedommen med lett tilkomst til boligen. Platting på bakside er belagt med beleggningsstein i betong. Det er bilveg som er grusa opp til boligen.</p>
<b>770</b>	<p><b>Parker og hager, generelt</b> 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>

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

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





**Eiendom:** Gnr. 43 Bnr. 6 KOMMUNE ULVIK  
**Adresse:** Vesttun - Hjeltnesvegen 166, 5730 ULVIK

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Bolighus 1 990 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 700 000

**Teknisk verdi bygninger: 1 290 000**

### Markeds- og låneverdi

**Markedsverdi:** Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 750 000

**Låneverdi:** Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 700 000

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

