

LÅN OG VERDITAKST

Matrikkel: Gnr. 30 Bnr. 2
Kommune: Våler
Adresse: Halvarsetvegen 2, 2436 Våler



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 2.100.000

LÅNEVERDI:

Kr 1.680.000

Utført av takstmann Rolf Risåsen
Korvus AS
Postboks 240
2402 Elverum
Mobil 456 00 691
Org. Nr: 936 608 906

INNHOLD

1. INNLEDNING.

2. BESKRIVELSE OG VERDIVURDERING

2.1. Hovedbygning

2.2 Stabbur

2.3 Ute bod

2.4 Utedo

2.5 Båthus

2.6 Tomt

3. EIENDOMMENS VERDI

4. UNDERSKRIFT

5. VEDLEGG 3 SIDER, Eiendomsdata og situasjonskart

1. INNLEDNING.

På oppdrag fra rekvirent Bergesiden vel ved Arne Idar Grandahl ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Halvarset gnr.30, bnr.2 i Våler kommune. Mandatet går ut på at takstmannen skal finne dagens verdi på takstobjektet slik det fremtrer på befaringstidspunktet. Formålet er en verdi- lånetakst som skal benyttes i forbindelse med verdsettelse regnskapsmessig og som et verdi/ lånedokument.

Befaring på eiendommen ble foretatt den 20.03.2017.
Opplysninger om eiendommen ble innhentet fra formann i Velet Arne Idar Grandahl.
Tilstede ved befaringen var: Rolf Risåsen.

Følgende dokumenter ble fremskaffet:
Hjemmelsopplysninger fra www.eiendomsdata.no
Situasjonskart fra Våler kommunes hjemmeside.
Øvrige opplysninger ble gitt av velformann på telefon.

Hjemmel: Bergesiden vel 1/1

Eiendommenes areal er 13 135.2 m2

2. BESKRIVELSE OG VERDIFASTSETTELSE.

Eiendommen ligger i et landbruksområde på vestsiden av Glåma ca 5 km syd for Våler sentrum.

Eiendommen består av et eldre hus som er omgjort til forsamlingslokale, tilbygd i 2016 for å kunne huse alle vellets medlemmer ved div arrangementer. Eiendommen består av: Hovedbygning, stabbur, ute bod, utedo, og et båthus nede ved elva.

Tomten er solrikt, svakt hellende ned mot Glåma, den er uinngjerdet og opparbeidet med noe plen og beplantning. Den har god utsikt over Glåma. Det er gode parkerings muligheter på egen tomt via opparbeidet parkeringsplass.

Det opplyses om at det ikke foreligger noen heftelser på eiendommen og ytterligere undersøkelser på dette er ikke foretatt.

2.1. Hovedbygning, opprinnelig byggeår 1790- 1810- 1930, tilbygg opprinnelig 1977

Det opprinnelige bygget er oppført på gråsteinsmur med krypkjeller under. En og en halv etasje oppført med tømmervegger som er kledd utvendig med malt panel i datidens stil. Bølgeblikkplater med takrenner og nedløp til terreng. Teglsteinspipe som har beslag utvendig. Bygget er tilsluttet tilbygget med en overgang litt i vinkel slik at det på en måte danner en bue mot tunet. De fleste vinduer er fra 70- 89 tallet og er termopan vinduer. Hoveddør i tre med trapp ned til terreng.

Tilbygget kom på plass i 2016 og er oppført på leca såleblokk med leca ringmur utført som krypkjeller. Opprinnelig et tradisjonelt Moelven seksjonshus. Isolerte bindingsverksvegger kledd utvendig med tømmermanspanel. Saltak tekket med taksteinsplater i stål. Trevinduer med tolags isolerglass fra byggeåra. To ytterdører i tre, med trapp ned til terrasse i fremkant, balkongdør ut mot terrasse på baksiden ned mot elva. Takrenner med nedløp til terreng. Terrassen på fremsida er på ca. m2 og på baksiden ca. 68 m2.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2			Anvendelse/kommentar
		Totalt	P- rom	S -rom	
Krypkjeller	200				Ikke måleverdi areale
1.etasje 2	202	180	180	0	To ganger. To toalett, kjøkken, to stuer og sal.
2. etasje	80	0	0	0	Ikke innredet, trapp mangler.
Sum bygning	482	180	180	0	

Innvendig 1 etasje:

Gulv: Vinylbelegg, tregulv

Vegger: Malte plater, malt panel og baderoms plater.

Himling: Malte tak-ess plater, malt panel

Vann og avløp:

Kommunalt vann og privat avløp.

El-anlegg:

Blanding mellom nytt og gammelt el- anlegg, automat sikringer i skap plassert i gang med fordelingsskap i toalettrom.

Vedlikehold:

Godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

2.2 Stabbur antatt byggeår ca. 1800

Tradisjonelt tømmerstabbur oppsatt på pilarer med tak av bølgeblikk. Enkelt vindu i 2. etasje ut mot tun. Enkel ytterdør med svalgang på fremsiden.

Vedlikehold: Normalt vedlikehold. Solid bygning.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2			Anvendelse/kommentar
		Totalt	P- rom	S -rom	
1.etasje	30	25	0	25	Lagerrom
2. etasje	30	0	0	0	Ikke måleverdi areale grunnet for bratt trapp
Sum bygning	60	25	0	0	

2.3 Ute bod antatt byggeår ca. 1960

Enkel bindingsverksbygning med kledning ute og inne oppsatt på tre pilarer. Bølgeblikk tak med takrenner og nedløp til terreng. Enkle vinduer og ytterdør i tre. Liten terrasse foran ytterdør.

Vedlikehold: Normalt godt vedlikehold.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2			Anvendelse/kommentar
		Totalt	P- rom	S -rom	
1.etasje	19	18	0	18	Lagerrom
Sum bygning	19	18	0	0	

2.4 Utedo antatt byggeår ca. 1900

Enkel bindingsverksbygning med kledning ute og inne oppsatt på leca pilarer. Bølgeblikk tak med takrenner og nedløp til terreng. Enkle ytterdør i tre.

Vedlikehold: Normalt vedlikehold.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2			Anvendelse/kommentar
		Totalt	P- rom	S -rom	
1.etasje	5	4	0	4	Toalett, gang og sal
Sum bygning	5	4	0	4	

2.5 Båthus byggeår 2017

Enkel bindingsverksbygning med liggende kledning på yttersiden. Lakkerte ståltakplater med takrenner og nedløp til terreng.

Vedlikehold: Nybygg, trenger malingsstrøk da det kun er grunnet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2			Anvendelse/kommentar
		Totalt	P- rom	S -rom	
1.etasje	60	56	0	56	Toalett, gang og sal
Sum bygning	60	56	0	56	

2.6 Tomt

Tomt ligger på et flatende platå ned mot elva og grenser skrående ut i elva. Den er solrik, barnevennlig og har god utsikt. Tomta er opparbeidet med parkeringsplasser, båtslipp med adkomstveg, brygge, plen og beplantninger. Den har lyktestolper, skiltstolper samt minigolfanlegg.

Årlige kostnader og inntekter			
Årlige kostnader	Kom utg inkl eiendomsk:	Kr	5 000
	Forsikringer:	Kr	16 000
	Administrasjon og div.:	Kr	12 000
	Ansatte årlig vedlikeholdskostn.:	Kr	30 000
	Leieinntekter		
	Sum årlige utgifter	Kr	63 000

Teknisk verdi

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk ny verdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholds mangler, skader og **gjenstående arbeider**. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Normale byggekostnader, utregnet som for ny verdi etter dagens tekniske krav. Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale bygge kostnader (utregnet som for nybygg)	
2.1. Hovedbygning	5.400 000
2.2 Stabbur	360 000
2.3 Ute bod	57 000
2.4 Utedo	15 000
2.5 Båthus	180 000
Sum normale bygge kostnader	5 772 000
Fradrag (alder, utidsmessige, vedlikeh. mangler, tilst.svekkelser, gjenst, arbeider)	3 912 000
Teknisk verdi bygninger:	2 400 000

2.6 Tomt

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.	
Normal tomteverdi:	300 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi	
Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet	2 700 000

4. UNDERSKRIFT

Våler, 21.03.2017

Takstmann

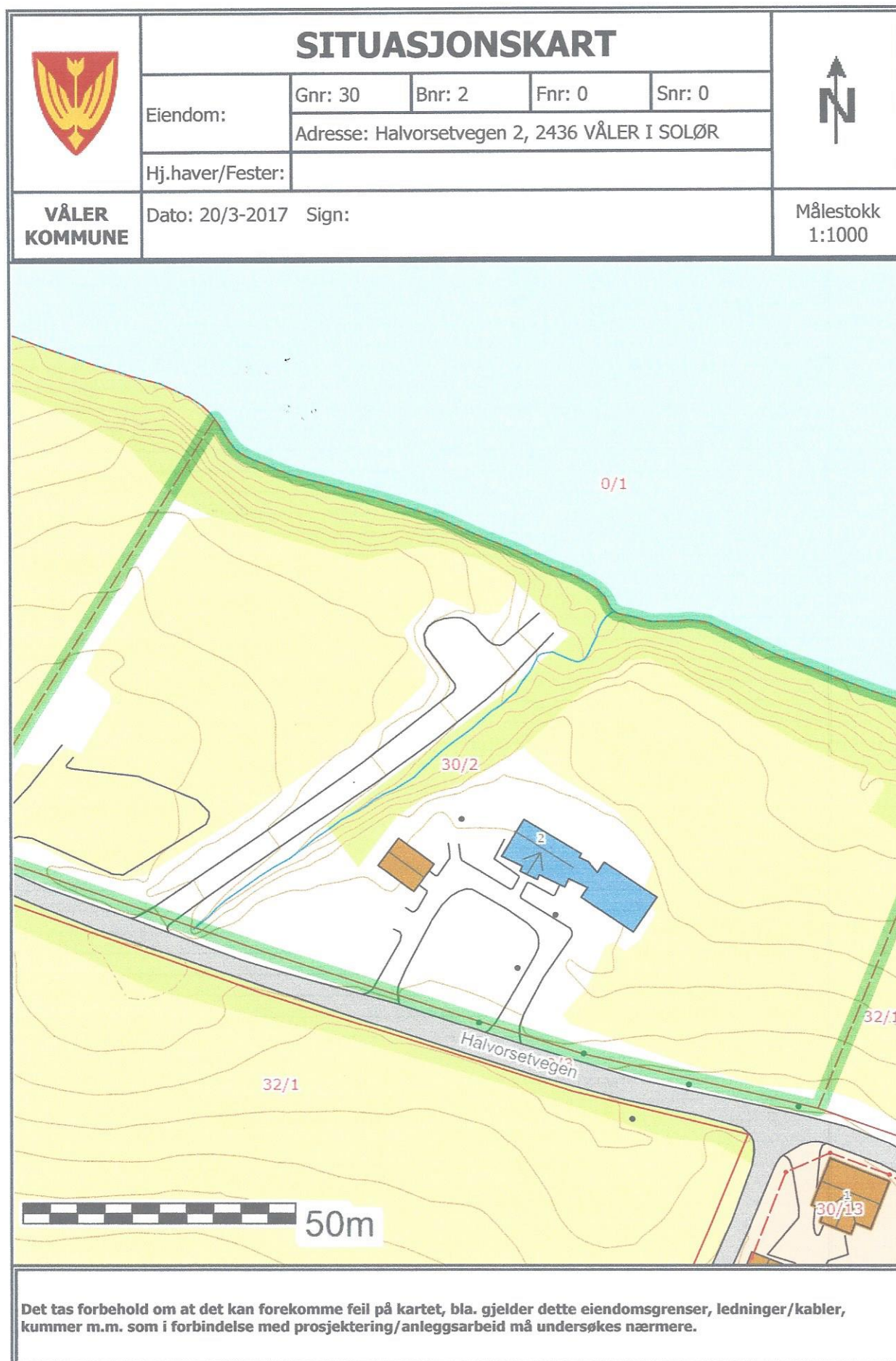
Rolf Risåsen
Rolf Risåsen

5. VEDLEGG

Eiendomsdata og situasjonskart, 3 sider



Båthus



Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 18.03.2017

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

EIENDOMSDATA

Kommunenr/navn:	0426 VÅLER
Gnr/bnr:	30/2
Bruksnavn:	Halvarset
Areal:	13 135,2
Arealkilde:	Beregnet areal
Etablert dato:	30.12.1899
Omsetningsdato:	14.01.1999
Kjøpesum:	72 000
Omsatt:	Fritt salg
Næringsgruppe:	Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
Tettbebyggd:	Nei
Tinglyst:	Ja
Fylke:	0400 HEDMARK

BYGNINGSDATA

Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo
Status:	Tatt i bruk
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	18.06.2007

Bygningstype:	Samfunnshus grendehus
Status:	Tatt i bruk
Antall etasjer:	1
Vannforsyning:	Privat innlagt
Bruksareal totalt:	108,0
Bebyggd areal:	120,0
Antall boliger:	1
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	10.03.2015
Kloakk:	Privat kloakk

Etasje-navn:	Hovedetasje
Bruksareal totalt:	108,0
Bruksareal ikke bolig:	108,0

Bygningstype:	Tilbygg - samfunnshus grendehus
Status:	Ferdigattest
Antall etasjer:	1
Tatt i bruk:	19.02.2015
Vannforsyning:	Privat innlagt
Bruksareal totalt:	108,0
Bebyggd areal:	120,0
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	10.03.2015
Kloakk:	Privat kloakk

Etasje-navn:	Hovedetasje
Bruksareal totalt:	108,0
Bruksareal ikke bolig:	108,0

ADRESSE

Adresse:	Halvorsetvegen 2
Tettbebyggd:	Nei
Postnr/sted:	2436 Våler i solør
Valgkrets:	Våler
Kirkekrets:	Våler
Grunnkrets:	Bergesiden

HJEMMELSFORHOLD

Navn:	Bergesiden Vel
Rolle:	Hjemmelshaver
Postnr/sted:	
Andel:	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.