

EKSAMEN

Emnekode: IRV42811	Emne: Verditaksering av boliger, 15 stp.
Dato: 03.- 17.12.13	Eksamenstid: 03.12 kl. 17.00 – 17.12.2013 kl. 18.00
Alle hjelpemidler tillatt	Faglærer: Arnstein Thaule
Individuell skriftlig hjemmeeksamen. Varighet: 14 dager fra utleveringsdato. Besvarelsen (prosjektoppgaven) skal ha et omfang på 15 sider + evt. vedlegg. Eksamen sensureres av intern og ekstern sensor. Det gis graderte karakterer A - F, der A er beste beståttkarakter, E er dårligste beståttkarakter og F betyr "ikke bestått". Eksamensoppgaven består av 4 sider, inkludert forsiden. Vedlegg: 2	
Sensurdato: <u>17.1.2014</u> Karakterene er tilgjengelige for studenter på studentweb senest 2 virkedager etter oppgitt sensurfrist. Følg instruksjoner gitt på: www.hiof.no/studentweb	
<i>VIKTIG INFORMASJON TIL DEG SOM STUDENT VED <u>HIØ</u> - <u>SKUT</u></i> Innlevering/oppgave skal kun merkes med kandidatnummer , dette finner du ved å gå inn på: hiof.no/student/StudentWeb , klikk her for direkte link . OBS! Ikke bruk eget navn i noen deler av besvarelsen/oppgaven. Forsiden skal merkes med emne og emnekode i tillegg til kandidatnummer . Det skal leveres to eksemplarer av oppgaven + ett egenerklæringsskjema , klikk her for direkte link til skjema (hiof.no/student/studenthåndbok/skjemaer/eksamen/egenerklæring). Egenerklæringsskjema (med navn og signatur) og to eksemplarer av oppgaven (kun merket med kandidatnummer sendes til følgende adresse: <u>Høgskolen i Østfold, SKUT studiested Fredrikstad, Pb 700, 1757 HALDEN, merkes NEAK.</u> <i>Husk at forsendelsen må være signert av posten innen 17.12.13 kl. 18.00</i> LYKKE TIL ☺ Ved spørsmål, ta kontakt med Marianne Pedersen marianne.pedersen@hiof.no eller tlf.: 69104167	

Oppgavetekst

Takstnøkkelen – på nett - skal brukes ved løsning av oppgaven. Opplysninger hentes i oppgaveteksten og fra vedlagte tegninger. Konstruksjoner beskrives slik du selv ville gjort det i tilsvarende bolig. Bruk egne erfaringstall ved beregning av teknisk verdi. Kommunale avgifter må du selv regne ut. Tomtekostnad kan settes til kr 3 500/m² BYA.

OPPLYSNINGER:

Gnr. 999, bnr. 888 i Frogn kommune

Adresse:

"Sjåheim", Solslyngveien 99, 1440 Drøbak.

Eier:

Morten Holmen, ikke særeie.

Byggeår:

1967, men ombygd totalt 1990. Dvs. boligen regnes som ny fra 1990.

Område utbygd: 1960-70.

Beliggenhet:

Nabo til en golfbane. Sydøst - vendt tomt på 892 m², nest innerst i blindvei. Solrik, god utsikt, gode lysforhold. Attraktivt område, godt plassert på området og bra miljø. Tomten er opparbeidet med hage og rikelig beplantet. Eiendommen ligger i regulert område.

Fysisk miljø:

Eldre villastrøk.

Offentlig vann og kloakk, privat vei.

Avstand	Barne- og ungdomsskole	:	1,5 km
"	Nærbutikk	:	0,2 km
"	Forretningssenter	:	1,0 km
"	Kollektiv transport	:	1,0 km

Forsikring : if... skadeforsikring, polisenummer 123456789
Åspremie kr 9830

Grunnforhold : Fjell

Fundamentering : Såle på fjell.

Kjellervegger : 30 cm (lettklinkerblokker), innvendig pusset og malt.
Øvrige vegger i kjeller bestående av bindingsverk, sponplater, strie og maling.

Yttervegger : 2 x ½-stein mur m/15 cm isolasjon.

- Innervegger : ½-stein mur pusset på begge sider, panelt treverk. Øvrige innvendige vegger er kledd med sponplater, tapet og strie.
- Himlinger : I åpen stue og andre etasje er det panelte himlinger. Øvrige tak er kledd med plater med malt glassfiberstrie. Dette gjelder også himlinger i kjeller.
- Gulv : Flislagte gulv i stue, kjøkken og gang i første etasje. Gulv i øvrige rom med heldekningsstepper.
Bad/WC og vaskerom: Gulv og veggfliser
- Vinduer : Første etasje og loft – vinduer med isolerglass fra 1990, underetasje - koblede vinduer fra opprinnelig byggeår.
- Dører : Malte trefyllingsdører.
- Etasjeskille : Underetasje ↔ første etasje, lettbetongelementer.
Første etasje ↔ loft, trebjelkelag med 20 cm isolasjon.
- Balkong/terrasse : Takterrasse, delvis overdekket, fliser på gulv.
- Terrasse : Flislagt gulv, 40m², 25 m² er med varmekabler. Skjermvegg er murt med 2 x 1/2 steins fasade (9 m²).
- Yttertak : 30 cm isolasjon, tekket med Hollandsk, glasert takstein.
- Elektrisk anlegg : Skjult, kabel-TV
- Kjøkken : Heltre fronter og vitrinedører i profilert utførelse, laminat benkeplater, opplegg for oppvaskmaskin, integrert induksjonstopp og stekeovn. Kjølerom.
- Sanitæranlegg : Skjult, kobberør. PVC-avløpsrør
- Varmeanlegg : Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg, vannbåren, gulvvarme i alle våtrom og i alle rom i 1.etasje.

Peis i stue.

Ingen setningsskader, lekkasjer, fukt, sopp eller råteskader.

Opparbeidet gårdsplass med asfalt 110 m². Sementbrostein på plass foran garasje.
Hagemurer 3 x 5 lm m/støpt såle og lettklinkerblokker høyde 0,75 m, forblendet med Californisk Lavastein avdekket med tilskåret naturstein.

Kommunale avgifter finner du på hjemmesiden til Frogn kommune:

<http://www.frogn.kommune.no>

Ligningsverdi for 2012 er ikke opplyst.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

3 x 63 Amp hovedsikringer og 18 fordelingskurser.

Garasje:

Samme materialer som i bolig, bygd i 1990. Frostfri såle.

Svar på nedenstående spørsmål legges inn under "Andre forhold".

1. I et borettslag viser regnskapet at inntektene (innkrevde felleskostnader) i 2012 var kr. 9 000 000. Regnskapet viste også at etterslepet (utestående fordringer på felleskostnader) omfattet 13 boliger ved avslutningen av regnskapet i 2012. Alle leilighetene i borettslaget var like og alle betalte kr. 2500 pr. mnd. i felleskostnader. Borettslagets fellesgjeld utgjorde ved årsskiftet kr. 110 000 000. Omløpsmidlene var ført opp med kr. 7 800 000 og den kortsiktige gjelden var ført opp med kr. 3 600 000.

a) Beregn andel felles formue (andel disponible midler) pr. 31.12.2012.

b) Beregn andel felles gjeld pr. 31.12.2012.

2. I 1940 ble en eiendom kjøpt og 1963 ble det kjøpt en tilleggstomt som omsluttet den første tomte. I forbindelse med salg i 2007 til etterkommer av eier kom det for dagen at det på grunn av en inkurie hadde selgeren i 1940 beholdt hjemmelen til eiendommen. Før salget kunne gjennomføres måtte hjemmel overføres.

Hvilken lov og paragraf kan det henvises til i denne sammenheng?