

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 121 Bnr. 33
Kommune: 534 GRAN
Adresse: Vestsidvegen 1950, Vestre Brandbu, 3522 BJONEROA



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 2 100 000

LÅNEVERDI:

Kr 1 700 000

Enebolig

Bruksareal (BRA): 139,0 m² AREAL, P-ROM: 110,0 m²

Dato befaring: 05.08.2010
Rapportdato: 11.08.2010

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Ingeniør K. D. Fjeldstad A/S
Postboks 44, 3521 Jevnaker
Tlf 61 31 05 10 Fax 61 31 14 53
Org. no 916 668 597
E-post: k.d-fjel@online.no

Sertifisert takstmann



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



1. Om rapporten

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. 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.

Egne Forutsetninger

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag av Arne Staksrud å avholde takst over eiendommen gnr 121, bnr 33 i Gran kommune. Taksten avholdes ifm salg. Eiendommen ble påvist og nødvendige opplysninger ble gitt av Arne Staksrud. Bygningen var møblert på befaringdagen.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	1 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger flott til og burde i dagens marked være attraktiv.

Eiendommen ligger på Engnestangen på vest siden av Randsfjorden, ca 20 km nord for Jevnaker. Til Bjonerua er det også ca 20 km, med barne- og ungdomsskole. Til kommunesentret på Gran / Jaren er det ca 40 km. Det er gangavstand til bussholdeplass v/ riksvei 245 med kommunikasjon Jevnaker - Bjonerua. Det er kort vei inn til flotte turområder i marka på Veståsen.

Eiendommen ligger flott til med meget god utsikt mot Randsfjorden og deler av hadelandsområdet.

Tomten er nær boligen pent opparbeidet m/ plen som er beplantet med prydbusker og frukttrær. Singel / grus på gårdsplass. Forøvrig noe skrånende naturtomt. Gode parkeringsforhold.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Boligen har standard fra byggeår. Følgende bemerkes, det er ikke montert pipe. Sprekk i belegg i dusjnise på badegulv. WC rom har kun malte plater på gulv. Det er vått / fuktig i krypkjeller.

Eiendommen har tinglyst rett bruk av strandlinje på ca 50 m i Nordvika, gangavstand fra boligen er ca 100m.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Arne Staksrud
---------------	---------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 05.08.2010	- Arne Staksrud Tlf.: 913 21 627 - Lars Didrik Fjeldstad Takstmann Tlf.: 41 50 13 93
------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Målebrev Situasjonskart Tegninger EDR Utdrag av kontrakt, pkt 8.	Tinglyst 18.01.1988 Plantegning sist datert 15.10.86. Areal er utregnet fra utlevert tegning, samt oppmåling på stedet. Datert 05.08.10 Ang strandrett
Andre dok./kilder:	Eier	

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	EDR	pr 05.08.10	1

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 121 Bnr. 33
Hjemmelshaver:	Arne Staksrud
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 698 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat. Felles vei m/ ca 10 naboeiendommer. Fra riksveien er det ca 5-600m frem til eiendommen. Utgifter ca kr 1.000,- pr år, samt noe dugnad.
Vann:	Privat. Felles vannledning fra Randsfjorden med trykktank. Sammen med 2 naboeiendommer. Utgifter ca kr 1.000,- pr år.
Avløp:	Privat. Kum m/ spredegrøfter. Kommunal tømning
Regulering:	Ikke regulert. LNF område
Kommuneplan:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Kr 4 000

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 4 000
Kommentar:	Ikke opplyst. Premiebeløp er antatt



4. Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1988. Opplyst av eier
Tilbyggd:	Utvendig bod, 1992 Hagestue, 2005

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Enebolig	Utvendig Bygningen er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig panelt. Fundamentert på ringmur av betong på fjell / fast grunn. Etasjeskille av trebjelkelag. Røstet tak teknet med takstein. Vinduer m/ isolerglass. Markiser v/ enkelte vinduer. Trapper i strekkmetall. Utvendig bod (tilbygg) er uisolert, dette er fundamentert på pillarer. Hagestue oppført i enkelt bæresystem m/ glassfronter og skyvedører. Innvendig Gulv: Vesentlig vinyl, teppe, teppefliser og malte plater Vegger: Vesentlig panel, malt panel, tapet, badromsplater og malte plater Himling: Vesentlig takess Elektrisk oppvarming, varmepumpe i stue Sanitær: 2 Klosett, 2 servanter, 1 dusjhjørne, 2 rustfrie vaskekar, vv bereder 200l. Det er montert varmekabel på vannledning i krypkjeller. Kjøkkeninnredning: Velutsyrt kjøkkeninnredning fra byggeår. Garderobe: Skyvedørgarderobe i VF, og skap på soverom

Kommentar

Standard:	Fra byggeår. Det er ikke montert pipestokk.
Vedlikehold:	Generelt godt vedlikehold og normal brukslitasje. Følgende må/ bør utbedres: Malte plater på gulv i WC. Sprekk i gulvbelegg i dusjnisse. Fuktighet / vanninnslag i krypkjeller.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje bolig	130	119	110	9	Vindfang, stue, kjøkken, bad/wc, 3 soverom, gang, wc, 2 boder, vaskerom
1. etasje tilbygg	17	15		15	Hagestue. I tillegg terrasse på utside av denne på ca 7 m ²
1. etasje tilbygg	6	5		5	Uisolert bod
Sum bygning	153	139	110	29	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje bolig	Vindfang, stue, kjøkken, bad/wc, 3 soverom, gang, wc, vaskerom	2 boder
1. etasje tilbygg		Hagestue
1. etasje tilbygg		Uisolert bod



5. Beregninger

Arlige kostnader

Arlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	4 000	
	Forsikring:	4 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Utgifter til vei og vann	2 000	
	Sum kostnader Kr:		25 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig 1 840 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 460 000

Teknisk verdi bygninger: 1 380 000

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: 750 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 130 000

6. Underskrift

11.08.2010

.....
Lars Didrik Fjeldstad