



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

TakstConsult

Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom
Enkebakken
2410 HERNES

Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157

ELVERUM KOMMUNE

Utført av:

Roar Haugland
Takstmann/Bygn.tekn.

TakstConsult - Besøksadresse: St.Olavsgt.10, 2407 ELVERUM - Tlf.: 62 41 45 55 - Fax: 62 41 42 43

Oppdrag 6049 Befaringsdato: 09.10.2006

Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom

Enkebakken

2410 HERNES

Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157

ELVERUM KOMMUNE

Forutsetninger

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 NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revkvierten 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 befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Boligeiendom med beliggenhet i stille og rolige omgivelser i Hernes, 4 km øst for Elverum sentrum. Avstand til Hernes barneskole er ca 2,7 km, nærbutikk ca 2 km, ungdomsskole ca 4 km. Det er opparbeidet sykkel og gangsti opp til butikk og barneskole samt ca 3 km ifra sentrum og opp mot Hernes.

Selveiertomt på 1995 m² i østvendt hellende terreng, tomten er delvis opparbeidet med grøntareal, nedre del av eiendommen er naturtomt.

Felles innkjøring med ovenforliggende nabo. Innkjøring og biloppstillingsplass er grusbelagt.

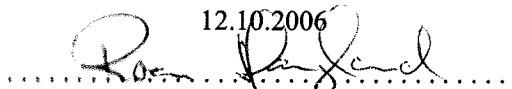
Eiendommen er bebygget med en enebolig samt en garasje. Øvrig bebyggelse i området består hovedsakelig av boligbebyggelse, småbruk.

Boligen har en god standard, det er bl.a. vannbåren varme i alle gulv, balansert ventilasjon, smakfullt kjøkken med integrerte hvitevarer.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgaverdi):	Kr	2 200 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 000 000

12.10.2006



Roar Håugland
Takstmann/Bygn.tekn.



Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Bollgelendom - Enkebakken, 2410 HERNES

Rekvirent

Rekvirert av: Erik Uthus

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.10.2006
- Roar Haugland Takstmann Tlf.: 62 41 45 55/922 56 500
- Erik Uthus Hj.haver

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Eier
Teknisk etat

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Erik Uthus
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 995 m²
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Regulering: LNF-område
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år: Kr 5 528 Avgifter fra Søir kommer i tillegg

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 2004. Eier
Anvendelse: benyttes av eier.

Garasje

Byggeår: 2003. Eier
Anvendelse: Benyttes av eier.



Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Eiet bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	171	163	154	Stue/peisestue, kjøkken, 3 soverom, gjesterom/kontor, bad, bod/vask, bod/tekn.rom, gang, hall vindfang, wc. Peisestue ligger et nivå lavere enn øvrig stue.
Sum bygning	171	163	154	

Garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	50	49		
Sum bygning	50	49		

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	<p>210 Grunn og fundamenter Ringmurselementer, støpt plate på mark, isolert etter gjeldende bestemmelser for byggeåret.</p> <p>230 Yttervegger Oppført i bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull, utvendig kledning er stående tømmermannspanel.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Hvitmalte vinduer med 2-lags isolerglass, utenpåliggende sprosser. Hvitmalt ytterdør.</p> <p>240 Innervegger Oppført i bindingsverk delvis kledd med panel og platekledning, malt stric. Innvendige dører er hvitmalt formpressede. 2-fløyet dør mellom gang og stue, samt dør mellom gang/vindfang og gang/kjøkken har glassfelt.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

- 254 Gulv og overflate**
Gulv av støpt betong, vannbåren gulvvarme, overflater er belagt med laminat, keramiske fliser,
Vedlikehold:
Sprekker i enkelte fliser langs yttervegg i peistue.
- 255 Himling og overflate**
Himling er belagt med panel.
- 260 Yttertak**
Takkonstruksjon av takstoler, saltak, yttertak er belagt med betongtakstein.
- 271 Kjøkkeninnredning**
IKEA kjøkkeninnredning med malte MDF-fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer kjøll/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn montert i høyskap, kokeøy med keramisk topp, ventilator i børstet stål.
- 272 Garderobe**
4 stk 1 meters standard garderobe montert på hovedsoverom. skyvegarderobe i gang med div trådkurvsystem.
- 285 Verandaer og terrasser**
Terrasseplattning i imp.trematr. Terrassen er oppført i fra stue, rundt gavlvegg og frem til inngangspartiet. Totalt ca 70 m². Noe overbygg i tilknytning til stue.
Vedlikehold:
Overflatebehandling av imp. tre nødvendig.
- 310 Sanitæranlegg**
På bad er det montert massasjebad, toalett, dusjhjørne, JKE baderomsinnredning på 160 cm, helstøpt benkeplate med håndvask. WC med toalett og håndvask.
Vaskerom med benk opplegg for vaskemaskin, vaskekum, dusj.
Rør i rør opplegg for vann, avløpsrør i pvc.
- 320 Varme**
Vannbåren varme i hele boligen, varmepumpe, elektrisitet, ved.
- 400 Elkraft**
Sikringsskap med automatsikringer, skult anlegg.
Spotter montert på bad og i peisestue.
- 540 Alarm- og signalanlegg**
Det er montert brann- og innbruddsalarm.
- 660 Piper, ildsteder og fyranlegg**
Elementskorstein, Dovre peisinnatts i peisestue, med hvitmalt omramming.



Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM

Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

	<p><i>Vedlikehold:</i> Noe gjenstående arbeid med lys i peisomramming.</p> <p>900 Annet Boligen har montert balansert ventilasjon (kryssvarmeveksler) fra Villavent.</p>
--	---

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	<p>200 Bygning generelt Fundament er støpt plate på mark, yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledning er stående tømmermannspanel. Yttertak er belagt med betongtakstein. Det er montert dobbel garasjeport med automatisk portåpner.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 528	
	Administrasjon og div.:	1 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 500	
	Sum utgifter Kr:		16 528

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Eiet bolig	2 340 000
	Garasje	150 000
	Sum normale byggekostnader:	2 490 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	40 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 450 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	299 250
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 749 250



Elendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 200 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 000 000