



# Verdi- og lånetakst

over

Skoleberget 20  
2742 GRUA

Gnr. 67 Bnr. 713

LUNNER KOMMUNE

Utført av:

**Arne Kristiansen**

Ing/Takstmann Arne Kristiansen

# Verdi- og lånetakst over

**Skoleberget 20**  
2742 GRUA  
Gnr. 67 Bnr. 713  
LUNNER KOMMUNE

## Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av boligeiendom. Det var snødekt mark og taktekkning ved besiktigelse.

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.

## Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger på nytt boligfelt på Grua, vest for Grua stasjon. Eiendommen ligger gunstig i boligfeltet med panoramautsikt.

Det er kort avstand til Grua stasjon med tilfredsstillende kommunikasjon med tog på Gjøvikbanen.

Kort avstand til barnehage, barneskole og forretning samt treningssenter. Ungdomsskole på Roa/Harestua, videregående skole på Roa.

Ca. 50 km til Oslo og Gardermoen.

Lett tilgjengeligheter og kort avstand til fine natur og friluftsområder.

Tomten er opparbeidet med adkomst påført toppskikt med grus/singel. Opparbeidet noe plenareal og utlagt matjord for tilsåing.

Inngjerding av tomt påbegynt.

Enebolig oppført i en etasje og underetasje.

Overbygningen er oppført i tømmer.

Boligen har grunnflate 135 m<sup>2</sup> (I tillegg kommer overbygg for veranda.)

Boligen har høy standard.

## Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 250 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 650 000

20.02.2011

ING ARNE KRISTIANSEN  
2750 GRÅN  
TLF. 61 33 06 40  
VERDI - SKADETAKST  
MNTF  
Arne Kristiansen  
Ing/Takstmann Arne Kristiansen



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 713 KOMMUNE LUNNER

Adresse: Skoleberget 20, 2742 GRUA

**Rekvirent**

Rekvirert av: Sissel Haagenen Tlf.: 951 47 248

**Besiktigelse, tilstede**Dato: 11.02.2011  
- Sissel Haagenen Eier Tlf.: 951 47 248  
- Arne Kristiansen Takstmann Tlf.: 61330646, 90873606**Dokumentkontroll**

Dokumenter fremvist:	Skjøte Målebrev Brukstillat./ferdigatt. Tegninger Forsikringsavtale	Dagbokført 28.09.2006 Målebrev nr. 73/06 I tillegg ferdiggattes for veranda 06.09.2010
Andre dok./kilder:	Eier	

**Eiendomsdata**

Matrikkeldata:	Gnr. 67 Bnr. 713
Hjemmelshaver:	Sissel Haagenen, 1/2-part. Odd Inge Haagenen, 1/2-part.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 104 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er regulert
Kommuneplan:	Området er avsatt til boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Kr 16 100

**Forsikringsforhold**

Forsikringsselskap:	Jernbanepersonalets Bank og Forsikring. Avtalennummer: 759815
Forsikringstype:	Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 4 084 300
Premiebeløp:	Kr 5 554

**Bygninger på eiendommen****Eiet bolig**

Byggeår:	2007. Byggetillatelse.
Anvendelse:	Bygget benyttes til egen bolig
Tilbygd:	Oppført veranda.



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 713 KOMMUNE LUNNER

Adresse: Skoleberget 20, 2742 GRUA

**Arealer og anvendelse****AREALBEREGNING**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi 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.

**Eiet bolig - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	126	120	106	14	Hall, bad/wc/vaskerom, kjellerstue, soverom, soverom 2, teknisk rom, wc, bod, bod 2.
1. etasje	138	120	120		Trapperom, kjøkken/ spisestue, stue, soverom, soverom 2, bad/wc. Adkomst med trapp til hems. Areal med hems er ikke måleverdig.
<b>Sum bygning</b>	<b>264</b>	<b>240</b>	<b>226</b>	<b>14</b>	

**Eiet bolig - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Hall, bad/wc/vaskerom, kjellerstue, soverom, soverom 2, wc	Allrom, teknisk rom, bod, bod 2
1. etasje	Trapperom, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, bad/wc	



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 713 KOMMUNE LUNNER  
Adresse: Skoleberget 20, 2742 GRUA

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD****Eiet bolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Bygningen er oppført i henhold til byggetillatelse, etter gjeldende lover og forskrifter på søketidspunkt. Bygningen er innholdsrik med god rominndeling. Inngang fra underetasje og 1. et. Overbygde inngangsparti. Tommerbygning i solid, norsk tømmer utført med godt handverk.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Bygningen er fundamentert på oppkultet fjellgrunn. Gode dreneringsforhold. Tilbakefylling med løs leca bak vegger mot terreng. Fundamenter med armert betong i leca fundamentblokk.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Stopt, isolert gulv på grunn. Radonduk lagt mot grunnen.</p> <p><b>222 Vegger mot grunn</b> Vegger av pusset leca mot grunnen. Grunnmurplate benyttet mot yttervegger ved tilbakefylling.</p> <p><b>223 Separate søyler, bjelker og rammer</b> Søyler for takoverbygg ved inngangsparti til underetasje og i 1. et. Søyler for takutstikk ved overbygg mot veranda. Veranda fundamentert på søyler.</p> <p><b>224 Frittstående dekker</b> Etasjeskillet mellom underetasje og 1. et av 250 m.m tykk leca byggplank. Avrettet lecadekke og opplektet for gulvbord. Isolert.  Nedforet for himling i underetasje.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Yttervegger i underetasje av leca isoblokk. Innvendig utforet og isolert. Yttervegger i overbygning av tømmer. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen kan henge noe i lafteknuter og kan medføre behov for tetting med egnet materiale.</p> <p><b>226 Bærende innervegger</b> Bærende innervegger av leca i underetasje. Laftet tømmer i overbygning.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Bærekonstruksjon med åser av rundtømmer. Panelt himling på taksperre. Luftet takkonstruksjon.</p> <p><b>232 Taktekning og membraner</b> Yttertak er tekt med torv på underlag av duk på undertak av bord. Skjulte takrenner bak torvstokk. Nedløpsrenner i metall.</p>



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 713 KOMMUNE LUNNER

Adresse: Skoleberget 20, 2742 GRUA

- 233 Vinduer**  
Vinduer med karmen og rammer i tre. Sprosser i tre. Isolerglass med ett lag glass i koblet ramme.
- 235 Ytterdører og porter**  
Ytterdører av god kvalitet. Malt utførelse, 2-floyet, panelt dør med glass i underetasje.  
Overbygd inngang i underetasje og 1. et.  
Støpt plate på grunn ved inngang i underetasje.  
Dør med glass i 1. et. Overbygd inngang.
- 236 Utvendige beslag**  
Utvendige beslag i overflatebehandlet metall.
- 244 Innvendige dører**  
Furu fyllingsdører innvendig. Overflatebehandlet.
- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**  
Underetasje:  
Fliser på gulv i hall, bad/vaskerom og teknisk rom. Varmekabler i gulv.  
Laminat på gulv i soverom og bod.  
Parkett i kjellerstue, wc-rom og bod.  
1. et.:  
Overflatebehandlet furugulv.  
Fliser på bad. Varmekabel.  
Tett trapp i lakkert furu fra underetasje til 1. et.
- 254 Overflater på innvendige vegger**  
Underetasje:  
Overflatebehandlet panel. Panelplater på soverom.  
Fliser på bad/vaskerom.  
1. et.:  
Tømmervegger, overflatebehandlet. Forblendet pipe og brannmur.
- 255 Overflater på innvendig himling**  
Underetasje: Overflatebehandlet panel.  
1. et.: Overflatebehandlet panel. Takåser av rundtommer.
- 262 Balkonger, terrasser ol.**  
Ca. 50 m2 veranda med adkomst fra stue dels overbygd. Veranda mot vest ca 20m2.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**  
Ettløp elementpipe, Icopal. Forblendet i 1. et. Pusset og malt i underetasje.  
Vedovn tilkoblet pipe i 1. et. Ulefoss ovn med katalysator.
- 272 Kjøkkeninnredning**  
Snekkerbygd kjøkkeninnredning i heltre furu. Antikk overflatebehandlet.  
Profilerte fronter.  
Heltre furu benkeplate. Innredning med god kapasitet for skap og skuffer.  
Øy med skuffer.  
Integrerte hvitevarer. Kjøleskap/fryseskap/vannkjøler. Platetopp og komfyr.  
Oppvaskmaskin.



Eiendom: Gnr. 67 Bnr. 713 KOMMUNE LUNNER

Adresse: Skoleberget 20, 2742 GRUA

- 274 Skap og reoler**  
Baderomsinnredning med snekkerbygd utførelse i heltre.  
Tilfredsstillende med skap og reoler generelt.
- 300 VVS-installasjoner, generelt**  
Naturlig ventilasjon av bolig.  
Luftet avløp med durgoverntil, men tilrettelagt for gjennomføring av lufterør til over tak.  
Vann og avløp knyttet til offentlig nett. Stoppekran for vann i utvendig kum.  
Rør i plast og kobber.  
300 l v.v. bereder.  
Ventilator på kjøkken.  
Fuktstyrt vifte monteres på bad.
- 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**  
Bad underetasje:  
Dusjnise, wc. Opplegg for v.m. Innredning. Benkeplate med kum.  
Fuktstyrt avtrekksvifte.  
Wc- rom med 1 stk. wc og 1 stk. servant.
- Bad 1. et.:  
1 stk. servant i benk,(Porsgrunn)1 stk. badekar,(Hafa), 1 stk. dusjkabinett(Porsgrunn), 1 stk. klosett(Porsgrunn)
- 320 Varme, generelt**  
Oppvarming med strøm og ved.  
Varmekabler i gulv underetasje og bad 1. et.
- 330 Brannslukking, generelt**  
Innstallert brannslukkeapparat og brannvarslere.
- 400 Elkraft, generelt**  
Tilfredsstillende el.- inntak med antall kurser og antall el. punkter for forbruk og belysning.
- Anlegg er ikke kontrollert ved takst.
- 440 Lys, generelt**  
Godt utstyrt med belysning. Innfelte armatur og spotter.  
Trådløs belysning i 1. et med fjernstyring. Micromatic lysstyring.  
Utebelysning.
- 900 Annet**  
Opplegg for tilknytning telefon, internett og TV. Innstallert for tilkoblinger i flere rom.  
Hems med adkomst via enkel trapp, ca 25 m2 gulvareal.

**Eiendom:** Gnr. 67 Bnr. 713 KOMMUNE LUNNER  
**Adresse:** Skoleberget 20, 2742 GRUA

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	16 100
	Forsikring:	5 554
	Administrasjon og div.:	1 000
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000
	<b>Sum kostnader Kr:</b>	<b>28 654</b>

### Teknisk verdi bygninger

<b>Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):</b>	
Eiet bolig	4 220 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	125 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>4 095 000</b>

### 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.

<b>Normal tomteverdi:</b>	<b>700 000</b>
---------------------------	----------------

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>4 250 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>3 650 000</b>