

Verdi- og lånetakst

over

Boligeiendom
Bjørkeveien 9
3515 HØNEFOSS

Gnr. 50 Bnr. 95

RINGERIKE KOMMUNE

Utført av:
Åge Engnestangen

Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom
Bjørkeveien 9
3515 HØNEFOSS
Gnr. 50 Bnr. 95
RINGERIKE KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Boligeiendom med beliggenhet med nærhet til Follumsjordet, nord-vest for Hønefoss sentrum.
Boligen er bygget over 1 1/2 plan med innredet kjeller, men ingen rom har benevnelse "varige oppholdsrom"
Boligen har tilbygget garasje med god plass for 2 biler.
Over garasje og tilbygget inngangsparti, er det bygget stor balkong. Balkongen har adkomst fra soverom, på plan 2.
Innvendig er boligen pent oppgradert/vedlikeholdt gjennom årene. De fleste overflater er i senere tid malte og det er lagt nye gulv i flere rom, kjøkkeninnredningen er også skiftet.
Boligen ligger i et område med normalt gode solforhold, og fint turterreng i nabolaget. Det er god bussforbindelse med sentrum av Hønefoss.
På befaringsdagen lå de mye snø på yttertak, balkong og terreng.

Taksten er avholdt etter skjønn, i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 330 000

Hønefoss:, 16.03.2011



Åge Engnestangen

Eiendom: Gnr. 50 Bnr. 95 KOMMUNE RINGERIKE
Adresse: Boligeiendom - Bjørkeveien 9, 3515 HØNEFOSS

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 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.

Egne forutsetninger

Utarbeidet låne verditakst over boligeiendom, taksten er utført etter visuell befaring og nivå 1. All arealutmåling er utført innvendig i boligen og utvendige bruttomål er beregnet. Undertegnede har ikke kompetanse vedrørende boligens: el-opplegg, pipe, ildsteder eller sentralfyrradiatorer og nedgravd oljetank. Slike installasjoner er av den grunn ikke faglig vurdert. Opplysninger ang. eiendommen gitt av selger og som takstmann har valgt å gjengi i taksten, er ikke kontrollert/dokumentert av takstmann. Takstmannen kan således ikke gå god for eiers opplysninger. Egenerklæring var ikke utfylt ved befaring. Har ingen kjennskap til forhold, vedr. Radon.

Rekvirent

Rekvirert av: Ekaterina Johnsen og Trond Sverre Haavi Johnsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.03.2011 Ekaterina Johannesen og Trond Sverre Haavi Johnsen var tilstede ved befaring og kunne gi opplysninger om eiendommen

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte
Målebrev
Situasjonskart
Forsikringsavtale
Kvitt. off. avgifter

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 50 Bnr. 95
Hjemmelshaver: Ekaterina Johnsen 1/2 part
Trond Sverre Haavi Johnsen 1/2 part
Tomt: Eiet tomt. Areal 855,8 m² Ringerike Kommune
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Regulering: Ja
Offentl. avg. pr. år: Kr 9 800 Beløpet er antatt og skal dekke: vann, avløp, renovasjon, feiing og kontroll av pipe samt eiendomsskatt



Eiendom: Gnr. 50 Bnr. 95 KOMMUNE RINGERIKE
Adresse: Boligeiendom - Bjørkeveien 9, 3515 HØNEFOSS

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Codan Skadeforsikring.
Premiebeløp:	Kr 3 000
Kommentar:	Premiebeløpet er antatt.

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår:	1949. Eiere
Ombygd:	Vedlikeholdt og oppgradert

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 tolkningstil 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 og 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 målereglar.

Eiet bolig - arealer

Étasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	107	99	63	36	Vindfang, hall, bod, trapperom, kjøkken, stue. I p-areal er yttervegger, bod og tilbygget garasje trukket fra.
2. etasje	47	46	46		Trapperom/gang, bad/wc, 2 soverom I p-areal er yttervegger i gavler trukket fra. Arealer på plan 2 er reduserte pga. måleregler ved skråhimlinger
Kjeller	61	49	35	14	Trappegang, vaskerom, 1 inredet rom, fyrrom, 2 boder I p-areal er tykke yttervegger, 2 boder og fyrrom trukket fra.
Sum bygning	215	194	144	50	

Eiendom: Gnr. 50 Bnr. 95 KOMMUNE RINGERIKE
Adresse: Boligeiendom - Bjørkeveien 9, 3515 HØNEFOSS

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, hall, trapperom, kjøkken, stue	Bod
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, 2 soverom	
Kjeller	Trappegang, vaskerom, 1 inredet rom	Fyrrom, 2 boder

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpte fundamenter, grunnmurer og gulv på grunn. Drenering fra byggeår, noe indikasjon på fukt i gulv og nederst på yttervegger. Grunnmurer er nedfylt på alle 4 sider. Vesentlig del av grunnmurer er utført på innvendig side.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger i bindingsverk med utvendig beiset/malt kledning. Tilstand er ukjent pga. mørkt ved befaring.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Salet takkonstruksjon, yttertak er tekket med Dekar takpanner. Eier kan fortelle at underlagspapp, sløyfer, lekter, takrenner og alle beslag ble skiftet samtidig. Loft er innredet, skråhimlinger er isolert, viktig at konstruksjonen er luftet. Yttertak var tildekket med snø på befaringdag/kveld. Arealer på loft er ikke med i arealberegningen av boligen pga. for liten etasjehøyde. Loft har adkomst via nedfellbar trapp/stige. Garasje har skråtak, tekket med asfaltapp, tilstand er ukjent. Yttertaket er tildekket med balkong med mye snø.</p> <p>233 Vinduer Boligen har faste og vippevinduer, med malte karmen/rammer med luftespalte og med 2 lag glass. Store blyglassvinduer på kjøkken. Høysittende kjellervinduer. Vinduer er bra vedlikeholdte og det ble ikke registrert punkterte glass ved befaring. Men punkteringer kan likevel ikke utelukkes.</p>

Eiendom: Gnr. 50 Bnr. 95 KOMMUNE RINGERIKE
Adresse: Boligeiendom - Bjørkeveien 9, 3515 HØNEFOSS

- Påkostninger:*
Fleste vinduer er fra 1988
Vedlikehold ol:
Vinduer i vf. er eldre med koblede rammer og med enkle glass.
- 235 Ytterdører og porter**
Malt ytterdør med glassfelt.

2 stk vippe garasjeporter.

Malt heve-skyvedør med store glassfelt, mot hageside.
Malt balkongdør med glassfelt mot balkong over garasje/vf.
Malt balkongdør med glassfelt mot balkong ut for hovedsoverom.

Innvendige fyllingsdører.

Kjeller manglet innvendige dører, unntatt fyrromsdør.
Påkostninger:
Nyere innvendige fyllingsdører.
- 250 Overflater, generelt**
Himlinger har malte platehimlinger, Tak-Essplater, panelt himling, skråhimlinger med mat panel,

Vegger har malt strie, malt panel, pusset peis, pipe brannmur, panelte vegger, malte nye veggplater,

Gulv har lakkerte parkettgulv, kjøkkengulv har belegg, laminatfliser i vf, laserte tregulv, badegulv har fliser med sokkelflis, flere kjellerrom har nye pene gulvfliser.
Vedlikehold ol:
Mangler noen lister ved befarings.
- 261 Trapper og ramper**
Malte trapper mellom etasjer.

På hageside mot syd trinn mot terreng.
- 262 Balkonger, terrasser ol.**
Stor balkong over garasje/vf, balkongen har spaltegulv og rekkverk.

Stor overbygget balkong med adkomst fra hovedsoverom.
Balkongen er overbygget ved at yttertak er trukket ut.

Balkonggulv har bjelkelag med åpen spaltegulv og rekkverk.
Det antas at balkongen ligger ca mot syd og skal ha fine solforhold på dagtid.
Vedlikehold ol:
På befaringsdagen var balkongen helt tildekket med mye snø.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
Det er pusset teglpipe, med røykløp og luftekanal.
Det er pusset brannmur og elementpeis med dører, plate som beskytter gulv.
Plan 2 har også pusset og malt pipe brannmur, peisovn på plate

Ellers fyres bolig med ved, sentralfyr og med radiatorer på de fleste rom.
På befaringsdagen ble fyrkjele fyrst med strøm, men den kan også fyres med olje.
Den er tilknyttet 3000L nedgravd oljetank.

Eiendom: Gnr. 50 Bnr. 95 KOMMUNE RINGERIKE
Adresse: Boligeiendom - Bjørkeveien 9, 3515 HØNEFOSS

- Eier forteller at tanken består av glassfiber.
Fyrrom har pussede murvegger, himling og gulv med sluk.
Det er beslått labankdør med selvlukker mot fyrrom, døren har ikke tett paktning.
- Nærmere informasjon ang. tilstand på fyringsanlegg, må innhentes fra brann /feiervesen og leverandør av sentralfyranslegg.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Åpning mellom kjøkken og stue.
Stort kjøkken med plass for spiseplass.
- Innredning med fronter og overflater i lys tresort og takhøye overskap.
Ventilator til yttervegg.
Det er laminat benkeplater, med stålbeslag og kummer, fliser mellom benk og overskap.
Innredning og kjøkken, har god plass for nødvendig hvitevarer.
Påkostninger:
Kjøkkeninnredning fra 2005
- 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**
Boligen har offentlig vann og avløp.
Synlig del av stikkledning under hovedvannkran og mot støpt gulv, består av galvanisert jern. Vanntrykk er redusert grunnet rust i rør.
Innvendige vannrør i gamle kobberør.
Varmtvann via sentralfyr.
Synlige deler av avløpsrør i støpejern/plast.
En må forvente at det er svært gamle bunnledninger og utvendige stikkledninger mot offentlig nett, både på vann og avløpsiden.
- Bad plan 2 badegulvet har fliser med sokkelflis og fall mot sluk. Vegger har malt strie.
Badet har tett dusjkabinett med dusjbrønn og direkte avløp, wc, bardoms møbler med skapplass og servant.
Hylle innbygget i vegg med forheng.
Badet har ventil på himling, ikke spalte for tilluft under dør.
Oppvarming med stråleovn.
Stort vaskerom i kjeller med nye overflater.
- Garderobeskap i vf og hall.
Liten bod i hall.
Garderobeskap på soverom.
Vedlikehold ol:
Noen fliser med lite lim under.
Ikke synlig slukmansjett, under pressring i plastsluk.
Badet bør ikke belastes med åpent vannsøl.
På befaringsdagen manglet sluk på vaskerom vannlås, skal monteres før salg.
På befaringsdagen var ikke rørlegger ferdig, ang. røropplegg og sluk, skal ferdigstilles før salg.

Eiendom: Gnr. 50 Bnr. 95 KOMMUNE RINGERIKE
Adresse: Boligeiendom - Bjørkeveien 9, 3515 HØNEFOSS

	<p>400 Elkraft, generelt Undertegnede har ikke el-kompetanse, el-anlegget er derfor ikke faglig kontrollert.</p> <p>El-anlegg i bolig og garasje/uthus skal være offentlig godkjent. El-anlegg nyere en år 2000 skal ha samsvarserklæring.</p> <p>I forbindelse med salg/eierskifte, bør det fremlegges nyere kontrollrapport/samsvarserklæring, utfylt av ansvarlig installatør.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	9 800	
	Forsikring:	3 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	12 000	
	Sum kostnader Kr:		24 800

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 verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet bolig	2 470 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	500 000
Teknisk verdi bygninger:	1 970 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 600 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 330 000

