



NITO Takst

– tryggere bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:
Takstsenteret for bolig og næring AS
Erik J Linnes
Industrivegen 4 Postboks 71 , 2051 JESSHEIM
Tlf: 92 40 45 42
E-post: erik@tbntaksting.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM

Adresse	Flesviklia 58 A, 2093 FEIRING
Matrikkelnr.	Gnr. 243 Bnr. 118
Kommune	Eidsvoll
Hjemmelshaver(e)	Kjell Jakobsen
Dato for befaring	14.02.2012
Bruksareal:	128 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	96 m²
Tomteareal:	454,6 m²
Normal markedsverdi:	kr 1 550 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 325 000

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Flesviklia 58 A		Gnr. 243	Bnr. 118	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 2093	Poststed FEIRING	Kommune Eidsvoll			Område/bydel Feiring	
Rekvirent Kjell Jakobsen bo						
Hjemmelshaver(e) Kjell Jakobsen						
Tilstede/opplysninger gitt av Takstingeniør Erik Linnes					Besiktigelsesdato 14.02.2012	

Premisser - Generelle opplysninger

Det er rekvirert verditakst av 172-part vertikaldelt tomannsbolig i Flesviklia 58 A på Feiring i Eidsvoll kommune.

Taksten er basert på grunnlag av faktaopplysninger og dokumenter gitt av rekvirent, samt den standard og tilstand som fremkommer under befarings. Taksten er utført som visuell besiktigelse. Boligen er arealmålt på stedet.

Takstingeniøren har ikke innhentet andre opplysninger om takstobjektet enn grunnboksopplysninger. Arealene måles i samsvar med Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av 2008.

Sammendrag

Godt vedlikeholdt, innvendig som utvendig, 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig beliggende 1,2 km nord for Feiring sentrum med daglivareforretning/poståpneri, isenkram forretning m.m. Ca. 1,5 km til barnehage og 250 m til barneskole. 13 km til Minnesund og 23 km til Eidsvoll sentrum med kommuneadm. vidregående skole m.m. Eiendommen ligger øverst i Flesviklia med utsyn til nabobebyggelse og Mjøsa. Solrik beliggenhet. Nærhet til marka med fine tur- og friluftsområder.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.



Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesterens navn
454,6	Eiet			

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Østvendt dels flat og skrånende tomt. Opparbeidet med plen, bed, litt busker, 2 frukttrær og trær. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Overbygget inngangsparti. Treterrasse mot vest foran stue. Tomten er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Terrengforhold

Dels flatt og noe skrånende terreng rundt boligen. Tomten er lett skrånende mot øst.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	1/2-part vertikaldelt tomannsbolig	1993	
Likningsverdi (år) 376036 / 2010		Kjøpsår 1993	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringsselskap Tryg forsikring		Polisenummer 6246402	Type forsikring Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betong såle fundamentert på sprengsteinsfylling / fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv. Grunnmursplate.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende konstruksjoner og etg.skille i tre, isolert bindingsverk og utv. liggende kledning.

Dører og vinduer

Tett teak ugangsdør med sidefelt og glass. 2 terrassedører med 2 lag isolerglass. Innvendige furu speildører. Furu speildør med sidefelt og glass mellom vf. og gang. Husmorvinduer med 2 lag isolerglass og spalteventiler.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket med betongstein. Renner og nedløp i stål.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt elementpipe. Pusset og malt. Pipe er beslått over tak. Jøtul 602 vedsovn er tilknyttet pipa i stua.

Oppvarming

Elektrisk og ved oppvarming. Panelovner. Varmekabler på bad og vaskerom.

Bad og vaskerom

Bad: wc., dusj m/armatur og dusjvegg, servant og høyt skap (noe skadet). Varme og sluk i gulv. Avtrekksventil i himling.

Vaskerom: stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin, 200 L "Høiax" v.v.bereder, Can-Vac sentralstøvsuger. Varme og sluk i gulv. Avtrekksventil i vegg og i himling. Litt fukt på gulv ved sluk/vanninntak.

Kjøkken

Hvit glatt innredning med furu dørhåndtak og lyslist. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. "Flexit" ventilator og "Philips" oppvaskmaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Siljan furugulv på kjøkken og i stue. Vinylbelegg på 2 soverom. Klinker fliser i vf., gang, bod og vaskerom. Linoleum på bad.

Vegger: panel, vinylbelagte veggplater, malt miljøtapet, malt gl.fiber, vinyltapet, malt betong, våtromsvinyl og baderomsplater.

Himlinger: tak-ess.

Elektrisk anlegg

Åpent og litt skjult el.anlegg. El.sikringskap med automatsikringer, overbelastningsvern og jordf.bryter. Utv. belysning.

VVS-installasjoner

Kobber vannledninger. Plast avløpsledninger.

Annet

Furu trapp med håndlist på begge sider. Hvite garderobeskap på soverom. Brannsl.apparat. Luke til loft over trapperom. Treterrasse foran stue på 12 m² og foran kjøkken på 21 m². Parabolantenne. Hagekran.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Ingen gjenstående arbeider.

Generelt om andre bygg

Intet.

Arealer m.m.

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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: 1/2-part vertikaldelt tomannsbolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
U.etg.	56	51	44	7
1.etg.	56	52	52	0
Loft.	26	25	0	25
Sum bygning	139	128	96	32

Bygg A: 1/2-part vertikaldelt tomannsbolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
U.etg.	Vf., gang/trapp, soverom, bad, vaskerom.	Bod.
1.etg.	Stue/trapp, kjøkken og soverom.	
Loft.		Målbart loft.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	139	128	96	32

Kommentarer til arealberegningen

Bod og loftsrom beregnes som sekundære arealer.

Kommentarer til planløsningen

Grei planløsning etter byggeår. Potensiale på uinnredet loft.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boretts:

Nei.

Konsesjon:

Nei.

Sameie:

Nei.

Forkjøpsrett:

Nei.

Eiendomsbrøk:

Hjemmelshaver: Kjell Jakobsen´s dbo. med 1/1-del.

Heftelser:

Pengeheftelser.

Servitutter:

Bestemmelser om vann og kloakk fra 1993. For øvrig ingen spesielle servitutter som har betydning for taksten iflg. tlf.samtale med tinglysningsavdelingen hos Statens Kartverk i Hønefoss den 15.02.12.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Nei.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Årlige driftutgifter (kommunale avgifter, forsikringer og vedlikehold) ca. kr. 18.000,-.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 1 717 750
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 18 %	kr 309 195
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 408 555
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 1 408 555
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 186 800
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 1 595 000

Markedsanalyse

1/2-part vertikaldelt tomannsbolig fra 1993. Boligen ligger øverst i Flesviklia med utsikt til Mjøsa. Ca. 1,2 km nord for Feiring sentrum. Tomten er skrånende mot øst og opparbeidet med plen, bed, busker frukttrær og trær. Kort avstand til marka med fine tur- og friluftsområder. Eiendommen antas grei omsettelig i dagens stabile marked. Vurderes som et sikkert pantobjekt. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.



Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 1 550 000

Anbefalt låneverdi: kr 1 325 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Jessheim den 19.02.12

Erik J. Linnes

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Oversiktskart/målebrev, skjøte og tegninger.

Vedlagt:

Ingen vedlegg.

Spesielle forhold

Ingen kjente eller opplyste.