



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

**Bror Arne Jensen**

Mattisholtet 53, 2074 Eidsvoll Verk  
Telefon: 63 95 20 06. Telefaks: 63 95 22 26  
Mobiltf.: 90 68 71 66. E.post: brorarne@online.no  
Org.nr: 970219382

# Verdi- og lånetakst

over

**Boligeiendommen**

**Eidvangvegen 13**

**2080 EIDSVOLL**

Gnr. 63 Bnr. 126

**EIDSVOLL KOMMUNE**



Utført av:

**Bror Arne Jensen**

Byggmester/takstmann MNTF





## Verdi- og lånetakst over

### Boligeiendommen

### Eidvangvegen 13

2080 EIDSVOLL

Gnr. 63 Bnr. 126

EIDSVOLL KOMMUNE

#### Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i et boligområde med eldre og nyere villabebyggelse inntil sydsiden av Eidsvollvegen like syd/vest for Eidsvoll kirke. Det er ca 1,5 km til Sundet/Eidsvoll sentrum hvor det er kommunal adm., bank, butikksentra og og ellers nødv. servicefunksjoner. Til barneskole er det ca 2 km og ca 2,5 km til ungdoms- og videregående skoler, samt idretts/svømmehall. Bussholdeplass like ved og ca 1 km til jernbanestasjon. Området ligger forholdsvis nær skog og mark med fine muligheter for friluftsliv samt båthavn ved Vorma.

Ca 30 min bilveg til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Tomta er svakt hellende mot øst. Det er bygget støyskjerm langs tomtas østside mot Eidsvollvegen. Tomta er opparbeidet med grus/subbus på innkjøring/gardsplass. Ellers er plen og noe beplantning.

På eiendommen er oppført enebolig og halvpart av garasje.

#### Markeds- og låneverdi

Taksten er avholdt etter beste skjønn og iht. gjeldende instruks og retningslinjer.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt i takstdokumentet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 200 000</b>

22.12.2016

*Bror A. Jensen*

Bror Arne Jensen

Byggmester/takstmann MNTF





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

### Oppdrag og forutsetninger

Takstrapporten er rekvirert i forbindelse med at tvangssalg er besluttet.

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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

### Egne forutsetninger

Det er i takstverdien foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, men tillegg for påkostninger. I fradraget inngår også avvik fra dagens byggeforskrifter. Gjenstander og ting som skjulte bygningsdeler ble ikke flyttet på ved befaring. Det kan derfor være gjemte skader som ikke er beskrevet i taksten.

Takstmannen forutsetter at bygningene er godkjent slik de fremsto på befaringdagen.

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Advokatfirmaet FARI

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 19.12.2016**  
- Kenneth Iversen, eier som gav opplysninger Tlf.: 418 43 336  
- Bror Arne Jensen Takstmann Tlf.: 906 87 166

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Grunnbokutskrift	Dato ajour 16.12.2016
	Tegninger	Dato 25.09.1972
<b>Andre dok./kilder:</b>	EDR	Dato 19.12.2016
	Eier	Dato 19.12.2016
	Rekvirent	Dato 13.12.2016
	Teknisk etat	Dato 21.12.2016

### Kildehenvisninger

<b>Grunnbokutskrift:</b>	Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
<b>Egne observasjoner:</b>	Hjemmelshaver Konsesjonsforhold, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, forsikringsopplysn., kommentar ligningstakst, offentlige avgifter
<b>Rekvirent:</b>	Adresse, eiendomsnavn
<b>Teknisk etat:</b>	Regulering, kommuneplan
<b>EDR:</b>	Tomteareal, gårdsnr., bruksnr.





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Kart	1

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 63 Bnr. 126
<b>Hjemmelshaver:</b>	Linn Cecilie Iversen og Kenneth Fossberg Iversen
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 880 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
<b>Adkomst:</b>	Eiendommen ligger til privat felles gruset adkomstveg.
<b>Vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannanlegg.
<b>Avløp:</b>	Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen ikke regulert.
<b>Kommuneplan:</b>	Iht. gjeldende kommuneplan ligger eiendommen i område eksist. og/eller regulert til boligformål..
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 20 000 Stipulerte kommunale avgifter iht. opplysninger fra eier. Vann og avløp betales i forhold til forbruksmåler.

### Forsikringsforhold

<b>Premiebeløp:</b>	Kr 4 000
<b>Kommentar:</b>	Forsikringsbevis ble ikke fremlagt. Premiebeløpet er stipulert.

### Ligningstakst

<b>Ligningstakst:</b>	Ligningsverdi ble ikke opplyst.
-----------------------	---------------------------------

### Bygninger på eiendommen

#### Enebolig

<b>Byggeår:</b>	1973. Byggeår er opplyst av eier.
<b>Anvendelse:</b>	Beboes av eiere.

#### 1/2 part av garasje

<b>Byggeår:</b>	1973. Byggeår er opplyst av eier.
<b>Anvendelse:</b>	Brukes av eiere.

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" 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 Verdi NTFS 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

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Bror Arne Jensen Org.nr. 970219382	Oppdr.nr: 2016245	Bef.dato: 19.12.2016	Side: 4 av 10
--	----------------------	-------------------------	------------------





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

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 målereglere.

### Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	142	128	82	46	Trapperom, wc, innredet rom, todelt bod med adkomst til utvendig kjellernedgang, fyrrom, vaskerom, bad, badstue, bod, kjellerstue <b>Ca areal - oppmålt på tegninger.</b>
1. etasje	142	136	136		Entré/gang, kjellernedgang, 4 soverom, et med adkomst til balkong, wc, bad, kjøkken, stue med adkomst til veranda <b>Ca areal - oppmålt på tegninger.</b>
<b>Sum bygning</b>	<b>284</b>	<b>264</b>	<b>218</b>	<b>46</b>	

### Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Trapperom, wc, innredet rom, vaskerom, bad, badstue, kjellerstue	Todelt bod med adkomst til utvendig kjellernedgang, fyrrom, bod
1. etasje	Entré/gang, kjellernedgang, 4 soverom, et med adkomst til balkong, wc, bad, kjøkken, stue med adkomst til veranda	

### 1/2 part av garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Bakkeplan.	18	16		16	Et rom med plass for en bil. <b>Ca areal - oppmålt på stedet.</b>
<b>Sum bygning</b>	<b>18</b>	<b>16</b>		<b>16</b>	

### 1/2 part av garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Bakkeplan.		Et rom med plass for en bil.

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Enebolig</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Enebolig fra første halvdel av 1970-årene. Huset er oppført med kjeller og 1. etg. med valmet tak. Utvendig kjellernedgang mot øst, overbygget luftbalkong mot nord og veranda mot vest. Hovedinngang med liten veranda mot syd.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Siden 2007 er følgende påkostninger gjort: Drenert mot syd og delvis mot øst, beiset huset for 4 år siden.</p> <p>Innvendig er stedvis litt ominnredning, innredet bad/wc i 1. etg. og montert kjøkkeninnredning. Innredet dusjbad og badstue i kjeller. Ellers stedvis lagt gulvoverflater og oppussing. (Disse overflatene er delvis noe slitt og ny oppussing bør påregnes)</p>





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

- Vedlikehold ol:*  
Boligen er delvis vanlig godt vedlikeholdt, men i forholdsvis stor grad mindre godt vedlikeholdt.  
Den må derfor delvis regnes som oppussingsobjekt.
- 210 Grunn og fundamenter, generelt**  
Fundamenter av støpte betongsåler på antatt leiregrunn iht. eier.
- Vedlikehold ol:*  
Eier opplyser at det etter deres overtagelse av eiendommen ble drenert og montert grunnmurplast langs syd og delvis østsiden av huset.  
Sprekk i fuge på murt rekkverk for veranda ved inngang tyder på at grunnmur for veranda/trapp blir påvirket av telehiv.
- 221 Gulv på grunn**  
Støpt betonggulv på grunn i kjeller. Det er ikke kjent om det er isolert under gulvet.
- Vedlikehold ol:*  
Stedvis litt krympesprekker.
- 224 Frittstående dekker**  
Etasjeskiller er trebjelkelag isolert med mineralull. Gulv av sponplater iht. eier.
- Vedlikehold ol:*  
Det ble registrert gulvknikk i entre.
- 225 Yttervegger**  
Grunnmur av armert støpt betong med ant. invendig siporex/ytong som isolasjon. Grunnmuren er delvis innvendig utlektet og bekledd.  
Treoverbygg med 4" bindingsverk, isolert med 10 cm mineralull.  
Utvendig vindtetting og beiset tømmermannspanel. Innvendig diffusjonssperre og bekledning.
- Vedlikehold ol:*  
På grunnmur for veranda i forbindelse med inngangsparti er slitt og flasset maling pga fuktvandring i vegg fra blindkjeller.  
Panel er godt vedlikeholdt med beis, men stedvis sprukken.
- 227 Takkonstruksjoner**  
Valmet tak av fabrikkerte tre-fagverksbind. Det er isolert med mineralull over horisontal himling mot kaldloft, det er tilleggisolert, slik at det ant. er 30 eller 35 cm isolasjon.  
Yttertak av takbord med papp, sløyfer, lekter og betong-takstein.  
Takrenner og nedløpsrør av galvanisert jern som i stor grad er malt.
- Vedlikehold ol:*  
På loftet vistes fukt på et mindre område mot syd pga en liten taklekkasje. Taktekke var rimet på befaringsdagen.  
Det ble stedvis registrert rust på takrennene og det ble opplyst at det er noe lekkasje i skjøter.
- 233 Vinduer og dører i yttervegg**  
Vinduer av trekonstruksjon med enkle og doble glass i kjeller. I 1. etg. har vinduene 2- lags isolerglass, dette gjelder også balkongdør.  
Pynteskodder ved vinduer.  
Heve/skyvdørsfelt med 4,4 m bredde av aluminium med 2- lag isolerglass fra 2005.





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

- Nyere isolert inngangsdør med malte overflater og glassfelt.  
Inngangsdør i kjeller er sponfyllingsdør med utvendig panel som er overflatebehandlet.  
*Vedlikehold ol:*  
Vinduene er fra byggeår og derved noe slitte. Stedvis noe slitte overflater på dører. Uisolert kjellerdør.
- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**  
Gulvoverflater i kjeller: Malt betong, vinylbelegg og keramiske fliser.  
1. etg.: Laminatgulv, eik-lamellparkett, vinylbelegg og keramiske fliser.  
*Vedlikehold ol:*  
Stedvis noe overflateslitasje pga elde/bruk, noe reiste skjøter og skjøtesprekker på laminatgulv. Stedvis litt bom under keramiske fliser, men betydelig i et kjellerrom.
- 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**  
Delevegger i kjeller av mur/betong og bindingsverk. I første etg. er bindingsverk. Dører i kjeller er tre/sponfyllingsdører som er overflatebehandlet. I 1. etg. er formpressede malte dører. Det er noen åpninger uten dører i begge etg.  
Veggoverflater i kjeller: Ubehandlet og malt puss, litt ubehandlede plater, trehvit panel, malt miljøtapet, keramiske fliser, glassbyggestein mot dusjnise.  
1. etg.: Malt på panel, plater, strie, glassfiberstrie, tapet, miljøtapet og på murvegg, keramiske fliser i bad/wc og over kjøkkenbenk.  
*Vedlikehold ol:*  
I flere formpressede dører er hull og derved ødelagte. Vegger har stedvis noe slitte overflater og skjøtesprekker. Stedvis litt salt/kalkutslag i kjeller. Delvis må relativt omfattende oppussing påregnes. Det er litt uheldig med furupanel i badstue pga kvæutslag.
- 255 Overflater på innvendig himling**  
Himlinger i kjeller er trehvit og malt panel, malte gipsplater og malte ruteplater.  
1. etg.: Malte ruteplater med struktur, furupanel i et rom. Loftsluke med nedfellbar stige i gang.  
*Vedlikehold ol:*  
I fyrrom er fjernet noen bor i himling.
- 261 Trapper og ramper**  
Utvendige trapper av betong. På trapp for hovedinngang er bruddskifer. håndløper for utv. kjellertrapp.  
Innvendig er lakkert furutrapp med hardved fronter på trinn, 90 grader trappløp. Rekkverk på begge side.  
Det er montert rullestolramper i forbindelse med inngang. Det regnes med at disse eies av det offentlige og vil bli fjernet ved et evt. salg.  
*Vedlikehold ol:*  
Noe vanlig overflateslitasje.
- 262 Balkonger**  
5m2 overbygget luftbalkong med innspente bjelker i bjelkelag, bjelker og spaltegulv av ant. imp. tre. Beiset trekkverk.  
34 m2 veranda med bjelker og spaltegulv av imp. treverk. Understøttet med lecablokker på grunn og betongpillarer til fast grunn. Rekkverk av enkel trekonstruksjon med beisede stående bord.





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL

**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

I forbindelse med hovedinngang/trapp er ca 6m<sup>2</sup> veranda/platting av støpt betongdekke med lagt bruddskifer. Rekkverk av murt gul fasadestein.

*Vedlikehold ol:*

Noe vedlikehold trengs pga noe slitte overflater.

**265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

3-skiakts elementpipe av type leca med 2 løp som er forblendet med gul fasadestein over tak. Pipe med brannmur er pusset og malt i innvendig bolig, men i stue er fuget mur/brannmur samt åpen peis som er malt. I ildsted er ildfast stein.

*Vedlikehold ol:*

Det ble opplyst at det er dårlig trekk for peis og derfor at det fort blir røykutslag i rommet.

**270 Fast inventar**

Faste hyller i bod. Det er godt med faste prefabrikkerte skap med malte overfalsdører fra byggeår.

*Vedlikehold ol:*

Skap er generelt noe slitt og flere dører mangler.

**272 Kjøkkeninnredning**

Innredningen er fra 2009 og har prefabrikkerte skrog av laminert type med hvite overflater. Profilerte dører/fronter av ant. nøttetre samt lyslist. Benk med respatexbelegg og stål benkebeslag med oppvaskkum. Ventilator samt plass og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er godt utstyrt med skap og benkeplass.

**273 Innredning og garnityr for våtrom**

Baderomsinnredning av fabrikkert type samt stullebord med hev/senk funksjon for hendicappede.

*Vedlikehold ol:*

Det ble opplyst at dette er offentlig eiendom og vil bli fjernet ved salg. Det må i tilfelle påregnes skader i keramiske fliser pga innfesting.

**300 VVS**

Avløpsrør i grunnen av ant. PVC plast. Innvendige avløpsrør av plast. Innvendige vannrør av kobber. Utvendig vannledning av ant. plast, men kobberrør gjennom kjellergulv.

**315 Sanitærutstyr**

2 stk wc med klosett og håndvask/servant.

I vaskerom er skyllekum av rustfritt stål, blandebatteri og kran. Kran i fyrrom.

I dusjbad i kjeller er termostatstyrt dusj.

I bad 1. etg. er servant i benkeplate, handicapklosett og hjørne-boblekar.

Det er 2 stk utvendige slangekraner.

*Vedlikehold ol:*

Det ble opplyst at alt sanitærutstyr i bad i 1. etg. tilhører det offentlige og at dette blir fjernet ved salg av eiendommen.

**320 Varmer, generelt**

Det er montert olje- og el.fyrt sentralfyr i boligen. Tilknyttet 3000 ltr. tank i bakken.

I begge bad + vaskerom og badstue er gulvvarme fra varmekabler.

*Vedlikehold ol:*

Det ble opplyst at oljebrenner i fyr er defekt. Det er ikke kjent hvilke materiale det er i brenselstank i bakken.







**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

	<p>Det bør påregnes utgifter i forhold til gjeldende forskrifter vedrørende denne type fyringsanlegg med brenselstank.</p> <p><b>400 Elkraft</b> 3-faset el.anlegg med 63 amp. inntakssikringer og 50 amp. hovedsikringer. Anlegget er fordelt på 13 kurser, 7x10, 1x15, 1x16, 3x20 og 1x25 amp. med skrusikringer, men 2 kurser har automatsikringer. Det er vanlig godt med punktfordeling og noe fast belysning. <i>Vedlikehold ol:</i> Undertegnede har ikke tilstrekkelig kompetanse og målestyr til å vurdere tilstanden på el.-anlegg og utstyr. Eventuelt må ekspert på området kontaktes.</p> <p><b>530 Telefoni og personsøking, generelt</b> Det er telefonlinje til boligen. Fiberkabel for tele, tv og data er innlagt.</p> <p><b>540 Alarm- og signalanlegg</b> Iht. eier er det montert F.G. godkjent brann og tyverialarm som er tilknyttet vaktentral. I tillegg er det montert pulver brannslukningsapparat samt separate røykvarslere i boligen.</p>
--	---

### 1/2 part av garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1/2 part av garasje	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Garasjen er oppført med ringmur av betong til fast grunn samt betonggulv som trolig er støpt på isolasjon/grunn. Vegger av 4 " uisolert bindingsverk med utvendig beiset og delvis malt tømmermannspanel. Vippeport av tre med utv. malt panel og med automatåpner. Saltak av tre fagverksbind, taktro av rupanel med papp og taktekke av betongstein. Takrenner av ant. kobber. <i>Vedlikehold ol:</i> Garasjen er delvis noe slitt. Automatåpner for port fungerer ikke.</p>





**Eiendom:** Gnr. 63 Bnr. 126 KOMMUNE EIDSVOLL  
**Adresse:** Boligeiendommen - Eidvangvegen 13, 2080 EIDSVOLL

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	20 000	
	Forsikring:	4 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	22 000	
	<b>Sum kostnader Kr:</b>		<b>46 000</b>

### Kapitalisert verdi

<b>Kommentar:</b>	Takstmannen har ikke leieberegnet og 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):		
Enebolig		3 600 000
1/2 part av garasje		120 000
<b>Sum normale byggekostnader:</b>		<b>3 720 000</b>
<b>Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):</b>		<b>1 420 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>		<b>2 300 000</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>680 000</b>

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

<b>Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>2 980 000</b>
---	------------------

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 500 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>2 200 000</b>

