

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 32: Bnr 103**  
Kommune: **0239 HURDAL KOMMUNE**  
Adresse: **Movegen 10, 2090 HURDAL**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 1 650 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 1 400 000**

Enebolig:

**129 m<sup>2</sup>**

**AREAL, P-ROM: 125 m<sup>2</sup>**

Garasje:

**35 m<sup>2</sup>**

**0 m<sup>2</sup>**

M.fl.

**Utskriftsdato:** 23.10.2017 Oppdrag nr: 2017294

**Dato befaring:** 20.10.2017

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

Bror Arne Jensen  
Mattisholtet 53, 2074 EIDSVOLL VERK  
Telefon: 63 95 20 06  
Organisasjonsnr: 970219382

**Sertifisert takstmann:**

Bror Arne Jensen  
Telefon: 90687166  
E-post: brorarne@online.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



**NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Egne forutsetninger

Takstrapporten er rekvirert i forbindelse med at tvangssalg er besluttet.

Det er i takstverdien foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, eventuell konstruksjonsmessig svikt, 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. (Ved befaring var det stedvis betydelige mengder gjenstander og ting som hindret besiktigelse av bakenforliggende overflater og konstruksjoner).

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 650 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 400 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et noe usentralt område i Hurdal kommune, men nær store skogområder med fine muligheter for variert friluftsliv.

Pga. noe usentral beliggenhet er det vanlig at salgsverdien blir noe lavere enn beregnet teknisk verdi, derfor kommer dette til uttrykk i takstberegningen.

Eiendommen ligger på et veletablert boligfelt fra 1970-årene. Bygningene er relativt godt vedlikeholdt utvendig, men innvendig er delvis mindre godt vedlikeholdt og noe renovering/oppussing er nødvendig. Det er også noe gjenstående arbeider.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatfirmaet Fari
<b>Takstmann:</b>	Bror Arne Jensen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 20.10.2017. - Kristen S. Fari. Advokat. Tlf. 63934520 - Kenneth Sollien. Hjemmelinneholder som gav opplysninger. - Bror Arne Jensen. Takstmann. Tlf. 90687166

Eiendomsopplysninger	
<b>Hjemmelsovergang:</b>	18.10.2004 Beløp: Kr. 1 200 000
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger barnevennlig og solrikt til i vestre del av et boligfelt ca 1,5 km vest/nord/vest for Hurdal kirke. Det er ca 300m til Skrukkelivegen, hvor det er bussforbindelse. Til Hurdal sentrum er det ca 5 km, her er kommunal administrasjon, nesten ny 1-10 skole, butikker, post-i-butikk m.m. Like ved er store skogområder med fine muligheter for friluftsliv, større hoppbakke og lysløype, samt 10min bilveg til alpinanlegg og ca 2 km til Hurdalssjøen. Det er vel 2 mil til E6 ved Ormlia og ca 3,5 mil til Oslo Lufthavn Gardermoen.
<b>Bebyggelsen:</b>	På eiendommen er oppført enebolig og frittstående garasje samt ei lekestue på ca 6m <sup>2</sup> + overbygg.
<b>Om tomten:</b>	Delvis inngjerdet tomt med svak helling mot syd/øst. Den er opparbeidet med grus/singel på innkjøring og gardsplass, samt "mini-forstøtningsmurer" ved gardsplass og i nord/vestre del av tomta. Ellers er plen som er litt beplantet med prydbusker. Et større bjørketre i nord/østre hjørne.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved salg.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen ligger i område som er regulert til boligformål.
<b>Adkomstvei:</b>	Eiendommen ligger til gruset kommunal veg.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannanlegg.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eier opplyser at det er privat avløpsanlegg til 3 betongkummer og videre til infiltrasjonsgrøft. Det må påregnes at avløpsanlegget må oppgraderes til gjeldende tekniske krav.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 0239 HURDAL Gnr: 32 Bnr: 103
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 431,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal iht. eiendomsopplysninger fra kommunen
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kenneth Sollien
<b>Adresse:</b>	Movegen 10, 2090 Hurdal

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	19.10.2017	Oversendt fra adv. Fari	Fremvist	4	
Eiendomsopplysninger fra kommunen	08.09.2017	Oversendt fra adv. Fari	Fremvist	26	
Eier	18.10.2017				

Andre forhold	
<b>Ligningsverdi:</b>	Ligningsverdi ble ikke opplyst

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1974 Kilde: Byggeår iht. opplysninger fra Hurdal kommune. Tilbygg, antatt 1989 iht. stempel i isolerglass.

Anvendelse: Beboes av eier.

### Kommentar

Standard:	Boligen har vanlig enkel standard, men noe gjenstående arbeider.
Vedlikehold:	Bygningen er relativt godt vedlikeholdt utvendig, men stedvis litt råte nederst på panelkledning og litt overflateslitasje. Innvendig er stedvis noe gjenstående håndverksarbeider inkl. at noen dører ikke er montert. Det er noe ufagmessig håndverksutførelse og el.opplegg er stedvis ikke forskriftsmessig. Boblekar er frakoblet el. pga. jordfeil. Noen isolerglass er punktert. Gulvoverflater og delvis veggoverflater var ikke tilgjengelige pga. lagring av div. gjenstander og ting, inkl. tomgods som flasker, bokser etc. Delvis betydelige arbeider/kostnader i forbindelse med renovering/oppussing må påregnes.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	138	129	125	4	
Sum bygning:	138	129	125	4	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

### Kommentar areal

Ca areal, målt på stedet.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, fremtidig vaskerom, 3 soverom, lite vaskerom, bad/wc, kjøkken, stue med adkomst til veranda mot øst	Bod

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

#### Bygning, generelt

Enebolig fra midt på 1970- årene som er oppført i 1 etg. Huset har saltak med overbygget inngangsparti/veranda på ca 11m2 mot vest. Veranda mot øst.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Opprinnelig hus er oppført på jernskinner/betongpilarer til fast grunn. Tilbygget mot syd er oppført med betongplate på ant. isolasjon/mark, trolig morenegrunn.

#### Frittbærende dekker

I opprinnelig hus er trebjelkelag som er isolert med mineralull, underliggende stubbloft og med overliggende gulvsponplater.

#### Yttervegger

Vegger av tre-bindingsverk som er isolert med mineralull, utvendig vindtetting og malt tømmermannspanel. Innvendig diffusjonssperre og bekledning.

<b>Takkonstruksjoner</b>
Takkonstruksjon av fabrikkerte fagverksbind, men delvis plassbygget sperrekonstruksjon over tilbygg i syd/vest. Overliggende rupanel med ant. papp som undertak. Det er isolert med mineralull over horisontal himling mot kaldloft.
<b>Taktekking og membraner</b>
Taket er tekket med betongstein. Takrenner og beslag av lakkert/plastbelagt stål. (Vannbord er ikke montert på vindskier på overbygget inngang).
<b>Vinduer</b>
Vinduer av malt trekonstruksjon med 2-lag isolerglass. Utvendige malte pyntesprosser.
<b>Ytterdører og porter</b>
Isolert hovedinngangsdør med hvite overflater og glassfelt. (Ødelagt glass) Verandadør av malt tre med isolerglass.
<b>Ikke-bærende vegger</b>
Innvendige veggelementer av limt trespon og ant. bindingsverk. Innendig er slette finerdører og formpressede malte dører. (Noen dører mangler).
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
I fremtidig vaskerom er støpt betong og sluk. I soverom mot syd/øst er kun gulvsponplater (disse er delvis litt myke). Ellers er keramiske fliser, vinylbelegg, laminatgulv og helstavs lamellparkett med eik overflater. Høydeforskjell på ca 10 cm på gulv fra entre til gang.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Trehvit og malt panel/brystningspanel, malte plater, malte panelplater, tapet og våtroms-panelplater.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Malt panel, malte plater og ruteplater.
<b>Trapper og ramper</b>
Utvendige trapper av impregnert tre.
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Ca 11m2 overbygget veranda i forbindelse med hovedinngang og ca 16m2 veranda møt øst med adkomst fra stue. Verandaene er fundamentert med bjelkesko i betong på grunn. Rekkverk av malt tre med stående profilerte bord. Delvis rekkverk på veranda mot øst.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Elementpipe av lettklinker som er pusset og malt. Heldekkende beslag på pipe over tak.
<b>Fast inventar, generelt</b>
Noen garderobeskap som ikke er festet og derfor ikke medregnet i taksten.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Kjøkkeninnredning av prefabrikkert type med hvite overflater. Slette dører/fronter med vinylbelegg som lyst tre. Benkeplate med respatexbelegg og 1,5m oppvaskbenk med rustfritt stålbeslag med utslagsvask og kum. Plass og opplegg for oppvaskmaskin samt ventilator som er defekt. Kjøkkenet har middels godt med innredning som er noe utidsmessig og slitt.
<b>Innredning og garnityr for våtrom</b>
Baderomsinnredning av prefabrikkert type med 60 cm servantskap, 2 overskap og speil med overlys. Innredningen har slette malte dører med pyntelister. (Innredningen er noe utidsmessig og slitt).
<b>VVS-installasjoner, generelt</b>
Bad/wc: Klosett, hjørneboblekar, servant og et greps blandebatteri. Vaskerom: 2 kraner for varmt og kaldt vann samt avløpsrør for vaskemaskin ved gulvet. Blandebatteri i kjøkken, en utvendig slangekran samt 198 ltr. varmtvannsbereder fra 1993.
<b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b>
Iht. eier er avløpsrør i grunnen er av PVC og vannrør av plast. Innvendige avløpsrør av plast og vannrør av kobber.
<b>Varme, generelt</b>
Vedovn i stue. Varmekabler i entre og fremt. vaskerom. Panelovn på badet.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vegger og over tak. (2 rør som tidligere var ført over tak er nå avsluttet på kaldloftet).
<b>Elkraft, generelt</b>
3-faset el.anlegg med 63 amp. hovedsikringer. Anlegget er fordelt med 10 kurser, 5x10, 4x16 og 1x20 amp. automatsikringer. (Nyere boks med inntakssikringer på kaldloftet ble ikke besiktiget pga. lagrede ting og derfor vanskelig framkommelighet).

## Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1980 Kilde: Antatt byggeår iht. opplysninger fra Hurdal kommune.
Anvendelse:	Benyttes av eier.

Kommentar	
Standard:	Garasjen har vanlig standard, men er i stor grad innvendig kledd.
Vedlikehold:	Bygningen er delvis slitt både utvendig og innvendig. Skadet ringmur i syd/vestre hjørnet. En rad med gipsplater er ikke monter i himling langs nordsiden i garasje. Det er 3 hull nederst på trevegger mot nord og et på østvegg, pga. tidligere hundehold. Noe renovering/oppussing må påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	39	35		35	
Sum bygning:	39	35	0	35	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
Ca areal, målt på stedet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan		Garasjerom med plass for 2 biler

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
<b>Bygning, generelt</b>	
<p>Garasjen er oppført med grovstøpt betongplate på mark og ringmur av lettklinker som er pusset. Vegger av ant 4" bindingsverk med utvendig malt tømmermannspanel, men liggende malt panel i gavlkipper. Nederst på 2 vegger er tils. 4 glugger, pga. tidl. hundehold. Vegger og himling er innvendig gipskledd, bortsett fra en platerad langs nordside og litt på vegg.</p> <p>3,6x2,1 m leddporter av tre/finer som er utvendig malt. Saltak med fagverksbind av tre med overliggende plast som undertak og langprofilerte lakkerte metallplater. Takrenne av lakkert metall.</p> <p>(Vannbord er råtnet og takrenner er delvis defekte).</p>	

## Lekestue

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent byggeår.

Kommentar	
Standard:	Enkel standard.
Vedlikehold:	Lekestua har generelt noe slitte overflater.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	6	5		5	
Sum bygning:	6	5	0	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

## Kommentar areal

Ca areal, målt på stedet.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Lekestue

### Bygning, generelt

Lekestua er oppført av trebjelkelag med overliggende tregulv med belegg på blokker av lettklinker på grunn. Vegger av ant. bindingsverk med utvendig malt tømmermannspanel. 2-delt dør av tre/panel og 2 vinduer av plexiglass. Innvendig er vegger og himling kledd.

Saltak av trekonstruksjon med taktekke av taksteinprofilerte lakkerte metallplater.

Ca 70 cm overbygg med gulv for inngang i gavl.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring (Ikke fremlagt forsikringsbevis, derfor stipulert beløp) (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter (Stipulert iht. eier) (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 417)	Kr.	17 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 820 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 670 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	255 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>155 000</b>

#### Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	35 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi – Lekestue</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 840 000</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.

Normal tomtekostnad:	Kr.	350 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 190 000</b>
--	------------	------------------

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 103  
Kommune: 0239 HURDAL KOMMUNE  
Adresse: Movegen 10, 2090 HURDAL

Bror Arne Jensen  
Mattisholtet 53, 2074 EIDSVOLL VERK  
Telefon: 63 95 20 06



EIDSVOLL VERK, 23.10.2017

*Bror A. Jensen*

Bror Arne Jensen  
Telefon: 90687166