



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

Setrevegen 260

2092 MINNESUND

Gnr. 218 Bnr. 7

EIDSVOLL KOMMUNE



Utført av:

Bror Arne Jensen

Bygmester/takstmann MNTF





Verdi- og lånetakst over

Boligeiendommen

Setrevegen 260

2092 MINNESUND

Gnr. 218 Bnr. 7

EIDSVOLL KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger inntil nordsiden av Setrevegen, ca 2,5 km syd for E6. Den ligger landlig til i område med landbruk, skog og spredt villabebyggelse. Eiendommen har middels gode lys- og solforhold, men skog inntil på nordsiden. Det er fine muligheter for friluftsliv like ved, samt muligheter for båtliv på Vorma/Mjøsa. Til Langseth er det vel 3 km, der er barneskole og dagligvareforretning med poståpneri. Det er ca 3 km til bensinstasjon/gatekjøkken og utkjøring til E-6. Vel 1 mil til ungdoms- og videregående skoler, idrettshall, samt til Eidsvoll sentrum med kommunal adm., bank, butikkentra og ellers nødvendige servicefunksjoner og jernbanestasjon.

30 min bilveg (motorveg) til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Østvendt tomt med gruset innkjøring og gardsplass som er noe tilgrodd. Tomta er delvis grovplanert og hele tomte er tilgrodd/ustelt.

Dam foran garasje/verksted tilsier at finplanering er nødvendig.

På eiendommen er oppført enebolig som er uferdig da den er under ombygging samt garasje/hobbyverksted.

Iht. opplysninger fra Eidsvoll Kommune foreligger det bruksendring, datert 06.09.2004 fra fritidseiendom til helårsbolig.

Ut fra situasjonskartet kan det se ut som litt av garasje/verksted ligger inn på naboeiendommen i vest. Det forutsettes i taksten at dette forholdet i tilfelle blir formelt ordnet med eier av denne eiendom ved at nødvendig grunn blir kjøpt eller at skriftlig og tinglyst tillatelse blir gitt.

Markeds- og låneverdi

Boligeiendom med landlige omgivelser. Mye gjenstående arbeider på bolighus og litt på garasje/verksted.

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.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 200 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 020 000

24.01.2017

Bror Arne Jensen

Byggmester/takstmann MNTF





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL
Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

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, eventuell konstruksjonsmessig svikt, men tillegg for eventuelle 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 Tlf.: Eva Fari

Besiktigelse, tilstede

Dato: 11.01.2017
- Eva Fari Tlf.: 63 93 45 20
- Bror Arne Jensen Takstmann Tlf.: 63 95 20 06/90 68 71 66

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart EDR	Dato 06.01.2017 2 stk.
Andre dok./kilder:	Rekvirent Eidsvoll kommune	Dato 03.01.2017 Dato 06.01.2017 Matrikelbrev etc.

Kildehenvisninger

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

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Kart	1





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL
Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 218 Bnr. 7
Hjemmelshaver:	Eilif Brekke
Tomt:	Eiet tomt. Areal 915,8 m ²
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst:	Eiendommen ligger til gruset kommunal veg.
Vann:	Eiendommen er iht. opplysninger fra Eidsvoll kommune tilknyttet kommunalt vannanlegg.
Avløp:	Iht. opplysninger fra Eidsvoll kommune er det privat avløp til septikkum. Det kan ikke ses bort fra at det kan bli noe kostnader i forb. med evt. oppgradering av avløpsanl. til dagens forskr.krav.
Regulering:	Eiendommen ligger i uregulert område.
Kommuneplan:	Iht. gjeldende kommuneplan ligger eiendommen i LNF-område, dvs avsatt til landbruks, natur- og friluftsområde.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 490 Vann betales i forhold til forbruksmåler.

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 3 000
Kommentar:	Forsikringsbevis ble ikke fremlagt. Premiebeløpet er stipulert.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Ligningsverdi ble ikke opplyst.
-----------------------	---------------------------------

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	Byggeår er ukjent, men det kan tenkes at opprinnelig hytte ble bygget på 1950-tallet.
Ombyggd:	Tilbygg fra ant. 2003 iht. opplysninger fra Eidsvoll Kommune.

Garasje/verksted

Byggeår:	2012. Antatt byggeår iht. opplysninger fra Eidsvoll Kommune.
-----------------	--

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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" 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 Verdi NTFS 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 horisontalprosjeksjon 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)





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL
Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

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 målereglene.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	66	55		55	Trapperom med utgangsdør, 2 rom under innredning, 2 bodere Ca areal - oppmålt på stedet. Hele kjelleren regnes som S-areal selv om den delvis er innredet/under innredning. Delvis pga fuktskjelder som indikerer fuktproblemer.
1. etasje	70	62	62		Entré, bad/wc/vaskerom, stue med åpen kjellernedgang, kjøkken Ca areal - oppmålt på stedet. Her er hele arealet beregnet som P-areal, selvom mye av arealet er under ombygging/renovering.
Sum bygning	136	117	62	55	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Trapperom med utgangsdør, 2 rom under innredning, 2 bodere
1. etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, stue med åpen kjellernedgang, kjøkken	

Garasje/verksted - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Bakkeplan	69	62		62	Et stort rom Ca areal - oppmålt på stedet.
Sum bygning	69	62		62	

Garasje/verksted - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Bakkeplan		Et stort rom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning, generelt Enebolig som er oppført med kjeller + 1 etg. med saltak. Overbygget inngang/veranda mot syd/vest. Kjellerinngang mot øst. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen er under renovering/oppussing og mye arbeid gjenstår både utvendig og innvendig. Dette gjelder faktisk alle typer håndverksarbeider. Takkonstruksjonen bør inspiseres og bæredrager for denne bør statisk beregnes. Det er delvis fukt i oppforet tregulv og utforede trevegger mot grunnmur. Dette bør sjekkes og utbedres.</p>





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL

Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

Betydelige påkostninger i forbindelse med utbedringsarbeider og ferdigstillelse av bygning må påregnes.

210 Grunn og fundamenter, generelt

Fundamenter, trolig av støpte betongsåler på ant. sandgrunn.

Vedlikehold ol:

Delvis uheldig fall på terreng mot grunnmur. Godt fall fra bygning må opparbeides.

221 Gulv på grunn

Støpt betonggulv på grunn i kjeller. Her er delvis oppforet tregulv.

Vedlikehold ol:

Det er stedvis skjolder på gulvsponplater som indikerer fukt. Langs utforet og isolert yttervegg mot nord står litt vann på gulvsponplater. Dette kan skyldes fuktvandring fra grunn/yttervegg som gir kondens mot innvendig diffusjonssperre da fuktighet blir innestengt.

Bruk av diffusjonssperre i kjelleretg. er etter min mening forbundet med stor risiko med tanke på fuktproblemer.

224 Frittstående dekker

Trebjelkelag isolert med mineralull.

225 Yttervegger

Grunnmur av lettklinkerblokker som er delvis utvendig slammet. I kjeller er veggene delvis utforet og isolert samt delvis kledd. Treoverbygg av bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende malt/dekkbeiset panel.

Vedlikehold ol:

Utvendig puss/slamming bør gjøres ferdig på grunnmur. Ferdigstillelse av utvendige kledningsarbeider på treoverbygg bør gjøres.

227 Takkonstruksjoner

Saltak av plassbygget tre sperrekonstruksjon. Det er isolert med mineralull over horisontal himling mot kaldloft og i skråtak.

Taket er tekket med betongstein. Takrenner av lakkert metall på en side.

Vedlikehold ol:

På nordsiden er misfargede og fuktige sperreender pga at det ikke er montert forbord, takrenner og beslag. Her er også isolasjonen delvis fjernet av ant. fugl.

Bærende drager over stue og kjøkken er underdimensjonert og derfor nedbøyde. Nye dragere må monteres i forhold til statisk beregning.

Jeg besikket ikke kaldloft pga vanskelig adkomst da det er nødvendig med stige til utvendige inspeksjonsluker.

Jeg anbefaler at fagmann bør inspisere takkonstruksjonen.

233 Vinduer og dører i yttervegg

Nyere og eldre vinduer av malt trekonstruksjon med 2 lag isolerglass i hele bygningen, bortsett fra blyglassvindu med dobbelt glass.

Terrassedør i tilsvarende utførelse som vinduer med isolerglass.

Isolert hovedinngangsdør med malte overflater og glassfelt. Isolert biinngangsdør med teakoverflater.

Vedlikehold ol:

Stedvis oppussing av dører og vinduer er nødvendig.





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL
Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**
Kjeller: Ubehandlet betonggulv, ubehandlede gulvsponplater, laminatgulv i det meste av et rom.
1. etg.: Laminatgulv i entre, vinylbelegg i våtrom, eik- lamellparkett og ubehandlede gulvsponplater i stue og kjøkken, keramiske fliser under ovn.
Vedlikehold ol:
Mye er uferdig og stedvis er slitte overflater. I våtrom er det kun tettet med tettemasse ved rørgjennomføringer.
- 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**
I kjeller er en delevegg av lettklinker og ellers bindingsverkvegger. Innvendig er montert 1 stk. malte profilert fyllingsdør og 2 stk. furu-fyllingsdører. (Noen umonterte dører).
Kjeller: Murvegger av lettklinker som delvis er slammet i 2 boder, ellers er noe granpanel og noe isolert bindingsverk.
1. etg.: Furu brystningspanel, malt miljøtapet, beiset/lakkert granpanel, trehvit furupanel, noe isolert og uisolert bindingsverk med diffusjonssperre på yttervegger.
Vedlikehold ol:
Det gjenstår mye håndverksarbeider.
- 255 Overflater på innvendig himling**
Kjeller: Åpent, delvis isolert bjelkelag og delvis granpanel.
I 1. etg. er granpanel, malt MDF- panel, himlingskledning mangler i nordre del.
Vedlikehold ol:
Noe gjenstående arbeid.
- 261 Trapper og ramper**
Innvendig er enkel plassbygget repostrapp av tre, rekkverk i 1.etg. mot stue. Ellers ikke håndløpere/rekkverk.
Vedlikehold ol:
Trapp og rekkverk er ubehandlet. Håndløpere mangler.
- 262 Balkonger**
Ca 8m2 overbygget veranda av imp. tre i forbindelse med inngang. Rekkverk av tre/malt panel på en side.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
3 skikts elementpipe av lettklinker som er pusset og malt i 1. etg. Heldekkende beslag over tak.
Peisovn i stue.
Vedlikehold ol:
Åpent hull for røykrør hvor ovn er fjernet i kjeller. Sprekk mellom brannmur og pipe i 1. etg.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Innredningen har prefabrikkerte skrog av laminert type med hvite overflater. Profilerte dører/fronter i hvitmalt utførelse, 2 dører med ruteglass. Benkeplate med respatexbelegg og stålbeslag med oppvaskkum. Plass for oppvaskmaskin.
Vedlikehold ol:
Kjøkkeninnredningen er delvis ikke montert.





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL
Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

	<p>273 Innredning og garnityr for våtrom Baderomsinnredning med hvitmalte skrog av laminert type. Profilerte hvitmalte dører/fronter. 1,2 m benk, 2 overskap og speil med overlys. <i>Vedlikehold ol:</i> Vask/oppussing er nødvendig.</p> <p>300 VVS Septikkum på egen grunn, ikke kjent materiale i avløpsrør i grunnen. Utvendig vannledning av plast. Innvendige vannrør av kobber og plast, (rør i rør system). Innvendige avløpsrør med sluk av plast. <i>Vedlikehold ol:</i> Delvis uferdig røropplegg med tanke på innfesting etc.</p> <p>315 Sanitærutstyr Bad/wc/vaskerom: Klosett, vask i benkeplate, dusjkabinett med plexivegger og etgreps blandebatteri i kjøkken. Varmtvannsbereder i kjeller. <i>Vedlikehold ol:</i> Vannet er avstengt, derfor ikke funksjonstestet.</p> <p>400 Elkraft 3-faset el.anlegg med 32 amp. hovedsikringer. Anlegget er fordelt på 9 kurser, 2x10, 4x16, 2x13 og 1x20 amp. overspenningsvern og jordfeilbryter. Nyere elskap med automatsikringer. Panelovn i våtrommet. <i>Vedlikehold ol:</i> El.opplegget er uferdig. Strømmen var kuttet og derfor var det ikke noe som fungerte. Noe provisorisk kabelopplegg utvendig.</p>
--	--

Garasje/verksted

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje/verksted	<p>200 Bygning, generelt Garasje/verksted er oppført av støpt betongplate/gulv på isolasjon/grunn og ringmur av lettklinker som er slammet. Treoverbygg med vegger av ant. isolert bindingsverk med utvendig malt/dekkbeiset liggende panel. Saltak av trekonstruksjon, tekket med taksteinprofilerte lakkerte metallplater. Takrenner på en side. To vinduer, 3,4m x 3,2m vertikalledet lakkert metallport med noen plexiglass og gangdør. Isolert biinngangsdør av tre/plater. Provisorisk el.tilførsel, noen taklamper med lysstoffrør er montert. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe gjenstående snekkerarbeid utvendig samt takrenne på en side og nedløpsrør på begge sider mangler. Fagmessig el.anlegg må monteres. Bygningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da dørnøkkel manglet. Det ble kun tittet inn gjennom plexiglass.</p>





Eiendom: Gnr. 218 Bnr. 7 KOMMUNE EIDSVOLL
Adresse: Boligeiendommen - Setrevegen 260, 2092 MINNESUND

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 490	
	Forsikring:	3 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Sum kostnader Kr:		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke leieberegnet og kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi. Eiendommen er for tiden ubebodd.
-------------------	---

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	1 750 000
Garasje/verksted	480 000
Sum normale byggekostnader:	2 230 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	980 000
Teknisk verdi bygninger:	1 250 000

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 tomteverdi:	300 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	1 550 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 200 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 020 000

