

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 95: Bnr 604**  
Kommune: **0237 EIDSVOLL KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig med garasje**  
Adresse: **Nordlivegen 5A, 2070 RÅHOLT**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **3 600 000**

LÅNEVERDI:

KR **3 096 000**

Enebolig:

123 m<sup>2</sup>

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

123 m<sup>2</sup>

Garasje:

33 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

Utskriftsdato: 22.05.2017 Oppdrag nr: 20100877

Dato befaring: 18.05.2017

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

Norges Takst AS  
Skårersletta 45 Golan Kontorsenter, 1473 LØRENSKOG  
Telefon: 67 92 20 00  
Organisasjonsnr: 887 883 602

**Sertifisert takstmann:**

Tron Bentestuen  
Telefon: 922 31 686  
E-post: [tb@norges-takst.no](mailto:tb@norges-takst.no)  
Rolle: **Uavhengig takstmann**



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



## Takstmansens 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 takstmansens 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

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer for NTF. Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke vurdert. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk på befaringstidspunktet. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Fallforhold i våtrom er ikke kontrollert. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det meste av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	3 600 000
Anbefalt låneverdi	kr	3 096 000

Markedsvurdering
Boligen er vurdert ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hansine Edith Nyland
Takstmann:	Tron Bentestuen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.05.2017. - Espen Larsen . Advokat. - Tron Bentestuen. Tømrermester/Takstmann MNTF/DNV sertifisert.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig med garasje
Beliggenhet:	Takstobjektet er beliggende i et attraktivt boligområde på Råholt i Eidsvoll kommune. Det er kort gangavstand til Råholt sentrum med alle fasiliteter, barnehage, barne- og ungdomsskole. Idrettsplass og friluftsmuligheter i nærhet både sommer som vinter. Med bil tar det ca. 15 min til Gardermoen/ Jessheim, og ca. 45 min til Oslo. Naturlig flystøy må påregnes i dette området.
Standard:	Boligen og eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr. Det er under de ulike bygningsdeler i grove trekk gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert.
Om tomten:	Opparbeidet flat og dels skrånende tomt med blant annet gruset adkomst/gårdsplass, plen,terrasse, utebod v/inngangsparti på ca. 5 m <sup>2</sup> , m.m. Beliggenheten gir normalt gode sol- og lysforhold. Parkering i enkeltgarasje, carport og på tomten.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.
Tilknytning avløp:	Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.
Andre forhold:	Objektet er et dødsbo, det foreligger derfor lite opplysninger. Vaskerom er ikke inspisert pga. Lagrede gjenstander. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0237 EIDSVOLL Gnr: 95 Bnr: 604
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	893 m <sup>2</sup> Arealkilde: Iflg. Infoland online.
Hjemmelshaver:	Boet etter Hansine Edith Nyland
Adresse:	Nordlivegen 5A, 2070 RÅHOLT

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	11.05.2017	Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet		

## Andre forhold

Forsikring: Forsikringspolise er ikke forelagt.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

### Bygningsdata

Byggeår: 2000 Kilde: Tatt i bruk iflg. Infoland online.  
Anvendelse: Boligen er for tiden ubebodd.  
Innredet: År: 2003 Innredet 2. Etasje

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	81	74	74		Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. BTA er skjønnsmessig beregnet.
2. etasje	51	49	49		Arealene er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger. BTA er skjønnsmessig beregnet. Kott på soverom.
Sum bygning:	132	123	123	0	

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

### Kommentar areal

Takstmann gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall, bad, stue, kjøkken, vaskerom, soverom	
2. etasje	Trapperom/gang, bad, 3 soverom	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

#### Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det kan være skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal standard; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Varme- og lydisolasjon er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrifter.

#### Oppgraderinger/vedlikehold:

Opplysninger gitt av familien:

2017:

Ny oppvaskmaskin.

2014:

Nye fronter og ventilator til kjøkken.

2012:

Terrasse v/inngangsparti.

2003:

Innredet 2. Etasje. Arbeider gjort av fagfolk.

#### Oppgraderinger/vedlikehold:

Opplysninger gitt på befaring:

2017:

Overflatebehandlet og sparklet i flere rom.

### Grunn og fundamenter, generelt

Bygget er fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn/masser. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

### Drenering

Antatt drenering fra byggeår.

### Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning.

### Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.  
Yttertaket er ikke inspisert.

### Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1999.  
Takvinduer.

### Ytterdører og porter

Malt glatt ytterdør med glass.  
Heve-/skyvedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1999.  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1999.  
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer på vaskerom, ikke inspisert.

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider:  
Feil med låsemekanismen til heve-skyvedør.

### Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Bindingsverksvegger.  
Malte flater, panel og fliser.

### Gulvsystemer

Betongdekke og bjelkelagskonstruksjon som etasjeskillere.  
Parkett, belegg og fliser.

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider:  
Hall og et soverom er tildekket på befaringsdagen.  
Bruksslitasje på parkettgulv.  
Det er registrert svelleskader på parkettgulvet på kjøkken.  
Ujevnt belegg på hovedsoverom i 2. Etasje.

### Innvendige dører

Malt glatt innerdører.

### Himlinger inklusive taklister

Bjelkelagskonstruksjon.  
Malte flater og panel.

### Trapper og ramper

Innvendig lakkert furutrapp.

### Balkonger, terrasser ol.

Delvis overbygd(7 m<sup>2</sup>) terrasse v/inngangsparti med tregulv, rekkverk, lys og stikkontakt. Størrelse ca 20 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue til delvis overbygd(6,5 m<sup>2</sup>) terrasse med tregulv, levegg, lys og strøm. Størrelse ca.16 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra soverom til delvis overbygd balkong med tregulv og rekkverk. Størrelse ca. 6 m<sup>2</sup>.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Vedovn i stue.  
Det er ikke foretatt funksjonskontroll av ildsteder eller inspeksjon av pipeløp.

### Fast inventar, generelt

Garderobeskap.  
Sentralstøvsuger.

### Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider:  
Bruksslitt benkeplate.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

1. Etasje:  
Bad med servant, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne.  
Vaskerom med sluk, kombinert vannbåren varme og varmtvannstank, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.  
2. Etasje:  
Glatt baderomsinnredning med møbel servant, speil, veggmontert toalett og badekar m/ dusj.  
Sluk og membranløsning er ikke kontrollert av takstmann.

Annet:  
Familien opplyser det er brukt banemembran på bad i 2. Etasje.

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider:

1. Etasje:  
Merker i himling rundt downlights.

#### Varme, generelt

Vannbåren varme i 1. Etasje.

#### Luftbehandling, generelt

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Elkraft, generelt

Automatsikringer.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

#### Belysningsutstyr

Downlights i flere himlinger.

#### Elvarme, generelt

Varmekabler i baderomsgulv i 2. Etasje.

## Garasje

### Bygningsdata

Byggeår: 2003 Kilde: Rammetillatelse iflg. Infoland online.  
Anvendelse: Biloppstilling/lagring.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	33		33	Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. BTA er skjønnsmessig beregnet. Bod i bakkant utgjør ca. 14 m <sup>2</sup> . Carport beregnes som åpent areal, og ikke målbart iht. NS 3940. Størrelse ca. 17 m <sup>2</sup> .
Hems					Ikke målbare arealer.
Sum bygning:	36	33	0	33	

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

### Romfordeling

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

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

#### Bygning, generelt

Garasje med støpt dekke, pulttak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning på en sokkel av lettklinkerblokker(Leca), elektrisk leddport, sidedør, strøm og lys.  
Carport med støpt dekke.

## Beregninger

### Arlige kostnader

Det er ikke beregnet utgifter for strøm, fyring og vedlikehold.

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 857 905
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>kr</b>	<b>2 507 905</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	181 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 18 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>kr</b>	<b>163 500</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>2 671 405</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	850 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>kr</b>	<b>850 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>3 521 405</b>
--	-----------	------------------

LØRENSKOG, 22.05.2017

*Tron Bentestuen*

Tron Bentestuen  
Tømrermester/Takstmann MNTF/DNV sertifisert  
Telefon: 67 92 20 00