

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 3: Bnr 9**
Kommune: **0238 NANNESTAD KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig m/hybel/sokkelleil**
Adresse: **Åsvegen 726, 2030 NANNESTAD**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 300 000

Enebolig m/hybel/sokkelleil:

224 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

202 m²

Garasje:

61 m²

0 m²

Utskriftsdato: 19.01.2018 Oppdrag nr: 2410

Dato befaring: 15.01.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A, 2040 KLØFTA
Telefon: 46 91 66 36
Organisasjonsnr: 899 558 162

Sertifisert takstmann:

Takstmann MNTF Gunnar Mårdalen
Telefon: 469 16 636
E-post: gunnar@bolig-taksering.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.

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger 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.

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 ut fra myndighetenes kompetansekrav. 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 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. Fallforhold i våtrom er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer er angitt ut fra EDR og tegninger samt kontrollmålinger på stedet. Instruks kan derfor være fraveket. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto visuelt på befaringdagen. Opplysninger er gitt av rekvirent/eier hvis ikke annet er oppgitt.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 3 300 000

Markedsvurdering
<p>Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.</p> <p>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. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.</p> <p>Bør være lett omsettelig i dagens marked.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Eva Fari v/Advokat Kristen Sverre Fari.
Takstmann:	Gunnar Mårdalen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.01.2018. - Gunnar Mårdalen. Takstmann. Tlf. 46 91 66 36 - Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig m/hybel/sokkelleil
Beliggenhet:	<p>Boligen ligger i landlige omgivelser langs Åsvegen. Området består vesentlig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Boligen har gode lysforhold, romslig tomt og et flott utsyn utover landskapet. Gangavstand til busstopp.</p> <p>Området er idyllisk beliggende med Romeriksåsen som nærmeste nabo. Det åpner for gode naturopplevelser året rundt. Det er i området stabile snøforhold på vinterstid, samt et godt utviklet løypenett for vinteridrett. Ved Åsen skistadion er det flott lysløype som benyttes både til trening og renn. Åsen IL har også idrettsskole og fotballtilbud.</p> <p>På sommertid kan du gå innover til flere vann med fiske- og bademuligheter. Meieridammen og Stordammen er idylliske vann som ligger i nærrområde og som tilbyr både badeplasser og fiskemuligheter.</p> <p>Det er ca 7 km til Kringler-Slattum barneskole, hvor det går skolebuss. Her ligger også Kringler-Slattum barnehage. Det er matbutikker både i Nannestad sentrum og i Holter. Det er ca 5 min kjøring til Nannestad sentrum med ungdomsskole og videregående skole. Det tar ellers ca. 20 min til Jessheim, 15 min til Oslo lufthavn, ca 35 min til Lillestrøm og ca 45 min til Oslo S.</p> <p>Kort vei til Jessheim med jernbanestasjon og Oslo lufthavn på Gardermoen.</p> <p>Nannestads sentrum er i Teigebyen. Kommunen har fire barneskoler, en ungdomsskole, en videregående, samt totalt 11 barnehager. Det er tilrettelagt for vekst og boligbygging i årene fremover hvorav en del av dette også skjer i Åsgreina/langs Åsvegen.</p>
Bebyggelsen:	<p>Boligen er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.</p> <p>Boligen ligger i etablert boligområdet bestående av eneboliger samt landbrukseiendommer.</p>
Standard:	Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder som fremstår med opprinnelig utførelse. Det er normal enkel standard over innredninger, overflater og utstyr. Boligen er ikke nevneverdig vedlikeholdt siden byggeår og det må påregnes utskiftinger, oppgraderinger, rehabiliteringer og vedlikehold.
Om tomten:	<p>Opparbeidet med plenarealer, beplantninger, det er lagt herregårdsstein på en del av tomten, terrasser, garasje m.m.</p> <p>På tomten er det god plass til trampoline, ballspill m.m.</p>
Adkomstvei:	Privat/offentlig adkomst.


Tilknytning vann:	Privat vann.
Tilknytning avløp:	Privat septikk. Det er pålegg om å tilknytte seg off. nett i Nannestad kommune, for frister/når dette må utføres kontakt Nannestad kommune.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold på befaringen. Det vises forøvrig til takstdokumentets punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0238 NANNESTAD Gnr: 3 Bnr: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 898,5 m ² Arealkilde: Iflg. seeiendom.no
Hjemmelshaver:	GLEN TOMMY KRONSTAD RUUD
Adresse:	Åsvegen 726, 2030 NANNESTAD
Kommentar:	Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no	19.01.2018		Innhentet		
Eier	19.01.2018		Innhentet		
Statens Kartverk	19.01.2018		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/hybel/sokkelleil

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1947 Kilde: Iflg. eier</p> <p>Anvendelse: Benyttes av eier.</p> <p>Tilbygg (i 1983) Bygget del 2 iflg. eier. Ombygging (i 1993) Husene ble bygget isammen slik dem er i dag, ca. byggeår iflg. eier.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller del 1	87	79	58	21	Beregnet ut fra innvendig oppmåling. Areal er omtrentlige. Rommene er medberegnet og vurdert og beskrevet etter bruk og innredning befaringsdagen. Oppmålt på stedet iht. NS 3940. Brutto areal er vurdert etter skjønn. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige eller betegnes som P-rom. Rommene tilfredsstiller ikke kravet til rømning og det anbefales derfor ikke å bruke rommene til soverom. Kjelleren anses som uegnet for varig opphold grunnet lite dagslys.
1. etasje	92	84	83	1	Beregnet ut fra innvendig oppmåling. Areal er omtrentlige. Rommene er medberegnet og vurdert og beskrevet etter bruk og innredning befaringsdagen. Oppmålt på stedet iht. NS 3940. Brutto areal er vurdert etter skjønn. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige eller betegnes som P-rom.
1. etasje del 2	67	61	61		Beregnet ut fra innvendig oppmåling. Areal er omtrentlige. Rommene er medberegnet og vurdert og beskrevet etter bruk og innredning befaringsdagen. Oppmålt på stedet iht. NS 3940. Brutto areal er vurdert etter skjønn. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige eller betegnes som P-rom. Loft, ikke målbare arealer, mulighet for enkel lagring.
Kjeller del 2					Ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 56 m ² , enkle lagringsmuligheter.
Sum bygning:	246	224	202	22	

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

Kommentar areal

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 2009'. 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.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller del 1	Gang, 2 soverom, stue	Bod, vaskekjeller
1. etasje	Vindfang, kontor, bad, kjøkken, stue, soverom	Kott
1. etasje del 2	Vindfang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue	
Kjeller del 2		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig m/hybel/sokkelleil

Bygning, generelt

Enebolig registrert med hybel/sokkelleilighet men fremstår som tomannsbolig.

Oppført med trebindingsverksvegger og murt kjellerdel samt overbygget inngangsparti.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Grunn og fundamenter, generelt

Mur antatt på fast grunn eller stabile masser. Drenering er ikke vurdert.

Det er observert fukt og saltutslag i kjeller på del. 2.

Del. 1:

Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utføring må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befarings er det ikke åpnet i konstruksjonen. Det var ikke tegn til fukt på befaringsen ved visuell kontroll.

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong.

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig stående panel.

Det er observert stedvis skadet panelbord på oversiden av boligen, det mangler rekkverk ved platting til inngang på del 1. samt trapp/sikring fra terrasse på del. 2.

Takkonstruksjoner

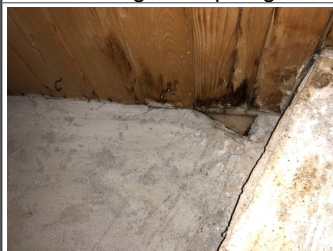
Saltak i trekonstruksjoner, antatt plassbygget konstruksjoner med prefabrikerte takstoler/sperrer.

Yttertak er besiktiget fra bakkeplan. Snødekte forhold befaringsdagen.

Det er observert fuktmerker i undertak ved gjennomføringer.

Loft over del. 1 er ikke tilgjengelig for inspeksjon, adkomst via opprinnelig vindu i gavelvegg fra del 2 til del 1.

Det er observert isdannelse fra tak på del. 1, dette tyder på varmelekkasje opp via tak eller dårlig lufting, oppgraderinger/rehabiliteringer må påregnes.



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner fra 2002.

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmner fra 1983.

Eldre vinduer (1983) må påregnes utskiftninger/oppgraderinger.

Kjeller del 2.

Vinduer med 1+1-lags koblet glass (varerammer) Eldre/slitte.

Ytterdører og porter

Del. 1.

1 etg.

Glatt malt ytterdør, døren er slitt.

Terrassedør med 3-lags isolerglass og trekarmner fra 1983, døren er slitt.

Kjeller:

Hvit glatt ytterdør med 2 lags isolerglass.

Del. 2.

1 etg.

Hvit glatt ytterdør.

Terrassedør med 2-lags isolerglass og trekarmner fra 2002.

Kjeller:

Hvit glatt dør.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Gjelder alle våtrom:

Takstmannen har foretatt søk etter fukt med fuktindikator type Protimeter. Det ble søkt etter fukt på bad og kjøkken. Fuktsøket begrenser seg på bad til enkle overflate søk på veggene og gulvet i dusjen. På kjøkkenet er søket begrenset til søk etter fukt i skapet under kjøkkenvasken. Det ble ikke indikert fukt utover det som er normalt, men det er viktig å merke seg at dette søket er gjort på overflaten og at det likevel kan være fukt inne i konstruksjonen som kun kan måles med destruktive målemetoder. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Del 1.

1 etg.

Eldre/utidsmessig bad, oppgraderinger/rehabiliteringer anbefales før videre bruk av badet.

Vaskekjeller med ukjent oppbyggingsmetode.

Bad/våtrom har en forventet levetid på ca. 20-25 år, bad/vaskekjeller har brukt over 50% av forventet levetid.

Del. 2.

Eldre bad, oppgraderinger må påregnes på sikt.

Bad fra byggeår, bad har en forventet levetid på ca. 20-25 år, badet har brukt over 50% av forventet levetid, det må påregnes oppgraderinger/rehabiliteringer.

Overflater på innvendige gulv

Overflatebehandlinger: Del. 1.

Vegg til vegg teppe, beleg, laminat og fliser.

Stedvis uferdige overflatebehandlinger, det er observert bobler i tapet/vegg ved trappegang til kjeller. Det er observert hullslag i flis i gulv i kjeller ved trapp. Ujavn gulv på 1 soverom i kjeller.

Del 2.

Belegg, parkett, fliser og laminat.

Stedvis slitte/eldre overflater, oppgraderinger/rehabiliteringer må påregnes.

Annet:

På eldre boliger kan man avdekke ytterligere feil/mangler ved rivning, oppussing osv.

Overflater på innvendige vegger

Overflatebehandlinger: Del. 1.
Malte flater, malt panel, baderomsplater og MDF plater.

Stedvis uferdige overflatebehandlinger, det er observert bobler i tapet/vegg ved trappegang til kjeller. Det mangler rekkverk på trapp, det er antatt trapp med tiltenkt glassrekkverk.

Del. 2.
Malt panel, malte flater og fliser.

Stedvis slitte/eldre overflater.

Stedvis uferdige overflatebehandlinger, det er observert bobler i tapet/vegg ved trappegang til kjeller.

Annet:
På eldre boliger kan man avdekke ytterligere feil/mangler ved rivning, oppussing osv.

Overflater på innvendig himling

Overflatebehandlinger: Del 1.
Malt panel, panel og tak-ess.

Stedvis uferdige overflatebehandlinger, det er observert bobler i tapet/vegg ved trappegang til kjeller.

Del. 2.
Malt panel og tak-ess.

Stedvis uferdige overflatebehandlinger, det er observert bobler i tapet/vegg ved trappegang til kjeller.

Annet:
På eldre boliger kan man avdekke ytterligere feil/mangler ved rivning, oppussing osv.

Balkonger, terrasser ol.

Del. 1
Terrasse på ca. 80 m². med adkomst fra stue og hage. Det er enkel bod under deler av terrassen. Terrassen er ikke ferdig malt på rekkverk, snødekte forhold som gjorde bef. begrenset.

Del. 2.
Terrasse på ca. 24 m². med adkomst fra stue. Snødekte forhold som gjorde bef. begrenset. Det mangler trapp/sperring fra terrasse og ned til bakken, må utbedres med tanke på sikkerhet.

Fast inventar, generelt

Del. 1
Bad med hvit glatt innredning, innredningen er eldre/slitt.

Del. 2.
Bad med hvit glatt innredning, innredningen er eldre/slitt.

Kjøkkeninnredning

Del. 1.
Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate og fliser mellom over og underskap. Innredningen er slitt/utidsmessig, utskiftninger må påregnes.

Del. 2.
Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate og fliser mellom over og underskap. Innredningen er slitt/utidsmessig, utskiftninger må påregnes.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Del. 1.
Bad med toalett, 2 stk. servanter og dusj.

Stålkum og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.

Vaskekjeller med plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bod i kjeller med VVB.

Del. 2.
Bad med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Stålkum og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.

Kjeller med VVB.

Annet:

Det var kloakkklukt i bod med VVB på del 1. Det er observert uferdige VVS arbeider i bod i kjeller på del. 1. VVS bedrift bør kontaktes og ytterligere undersøkelser anbefales.



Varme, generelt

Del. 1.
Peisovn i stue.

Del. 2.
Peisovn i stue.

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

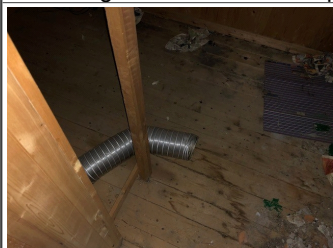
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

Luftbehandling, generelt

Del. 1.
Ventilator på kjøkken.

Del. 2.
Ventilator på kjøkken.

Avluftning fra bad er avsluttet på loft, avtrekk bør føres ut.



Elkraft, generelt

Skrusikringer. El. anlegg er ikke kontrollert av takstmann, da dette må utføres av godkjent el-takstmann. Eks. utførende: www.romerike-elektro.no

Belysningsutstyr

Boligen har normal belysning.

Elvarme, generelt

Del. 1.
El. panel ovner.

Del. 2.
Elektriske panelovner og gulvvarmekabler på bad.

Annet

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.
Anvendelse: Benyttes av eier.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	66	61		61	Beregnet ut fra innvendig oppmåling. Areal er omtrentlige.
Sum bygning:	66	61	0	61	

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

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater. Støpt dekke. Leddport. sidedør, garasjen er isolert iflg. eier. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Type/mengde isolasjon er ikke kjent.

Garasjen fremstår som slitt med oppgraderingsbehov.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter, antatt sum. (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Sum årlige kostnader	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/hybel/sokkelleil		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 412 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig m/hybel/sokkelleil	Kr.	2 912 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 012 000

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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	4 012 000

KLØFTA, 19.01.2018



Takstmann MNTF Gunnar Mårdalen
Telefon: 46 91 66 36