

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 92: Bnr 674**
Andre oppl.: **Leil.nr: 4 Andelsnr: 4**
Kommune: **0237 EIDSVOLL KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Mosløyfa 28, 2072 DAL**



BRUKSAREAL (BRA): **73 m²** AREAL, P-ROM: **69 m²**

Leilighet:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 250 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 050 000**

Utskriftsdato: 22.03.2018 Oppdrag nr: 2484

Dato befaring: 22.03.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A, 2040 KLØFTA
Telefon: 469 16 636
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 befaringsdagen. 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 befaringsdagen. Opplysninger er gitt av rekvirent/eier hvis ikke annet er oppgitt.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 1 250 000
Anbefalt låneverdi	Kr. 1 050 000

Markedsvurdering
Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.
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. Heftelsesmerknader 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.
Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Eva Fari v/Advokat Kristen Sverre Fari.
Takstmann:	Gunnar Mårdalen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.03.2018. - Gunnar Mårdalen. Takstmann. Tlf. 469 16 636

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Leilighet
Beliggenhet:	Beliggende i Mosløyfa som er del av Bjørnsrud Skog, Mohagen, et nyere, etablert boligfelt på Dal. Området består i hovedsak av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger i rekke. Gangavstand til barnehager, barneskole, Kiwi butikk, kiosk og offentlig kommunikasjon. Ca 3 km til Råholt senter for forretninger, banker, post, apotek, mm. Det åpnet i 2014 nytt Amfi senter på Råholt med over 50 forretninger. På Råholt ligger også ungdomsskolen, idretts- og svømmehall. Ca 15 min med bil til Jessheim som byr på de fleste fasiliteter med kulturhus, storsenter, spisesteder, etc. Ca 15 min med bil Eidsvoll sentrum. Togstasjon på Dal hvor det er god forbindelse til/fra Oslo. Bussholdeplass i gangavstand fra leiligheten hvor det ofte går buss til/fra Jessheim og Eidsvoll med videre forbindelse til Gardermoen, Lillestrøm og Oslo. Det tar ca 10 min med bil til Gardermoen og ca 40 min til Oslo.
Bebyggelsen:	Leiligheten er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen. Boligen ligger i etablert boligområdet bestående av eneboliger, tomannsboliger samt rekkehus/leilighetsbygg.
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 utskiftninger, oppgraderinger og vedlikehold. Leiligheten disponerer bod på ca. 5 m ² ved inngangsparti. Boligen disponerer biloppstillingsplass i carport.
Om tomten:	Felleseiendommen har asfalterte veier, opparbeidet grøntområdet med beplantning og prydbusker.
Adkomstvei:	Privat/offentlig adkomst.
Tilknytning vann:	Eiendommen er antatt tilknyttet vann iflg. rekvisitt via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen antatt er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold på befaringen. Det vises forøvrig til takstdokumentets punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Matrikkel: Gnr 92: Bnr 674
Andre oppl.: Leil.nr: 4 Andelsnr: 4
Kommune: 0237 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Mosløyfa 28, 2072 DAL

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A, 2040 KLØFTA
Telefon: 469 16 636



Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0237 EIDSVOLL Gnr: 92 Bnr: 674
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 900,9 m ² Arealkilde: Iflg. seeiendom.no
Adresse:	Mosløyfa 28, 2072 DAL
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.

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	4/Mosløyfa Borettslag
Organisasjonsnummer:	988234141
Forretningsfører:	BORI
Eier adkomst dok.:	Mosløyfa Borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	4	
Pålydende:	100	
Opprinnelig innskudd:	515 000	
Andel formue:	45 898	
Andel fellesgjeld:	753 873	
Kommentar:	For yttligere opplysninger om regnskapet se årsregnskap fra forr.fører.	

Årsregnskap

Regnskapsår:	2017	
--------------	------	--

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no	22.03.2018		Innhentet		
Statens Kartverk	22.03.2018		Innhentet		
Forretningsfører	22.03.2018		Innhentet		

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 84956661. Det anbefales at det tegnes egen innboforsikring på boligen.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata



Byggeår: 2006 Kilde: Iflg. eiendomsdata.no

Anvendelse: Boligen er ubebodd.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	80	73	69	4	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.
Sum bygning:	80	73	69	4	

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)
2. etasje	Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet

Bygning, generelt

Flermannsbolig oppført med trebindingsverksvegger. Normal brukslitasje er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Grunn og fundamenter, generelt

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

Yttervegger
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig liggende panel.
Takkonstruksjoner
Pultak i trekonstruksjoner, antatt plassbygget konstruksjoner med prefabrikerte takstoler. Snødekte forhold befaringsdagen.
Vinduer
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen fra byggeår.
Ytterdører og porter
Hvit glatt ytterdør med kikkehull fra byggeår.
Terrassedør med 2-lags isolerglass og trekarmen fra byggeår.
Det er observert hull samt slitasje på div. innerdører.
Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt
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 på sikt.
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.
Overflater på innvendige gulv
Overflatebehandlinger: Parkett, belegg og fliser.
Stedvis slitte overflater, oppgraderinger må påregnes.
Overflater på innvendige vegger
Overflatebehandlinger: MDF plater og fliser på bad.
Stedvis slitte overflater, oppgraderinger må påregnes.
Overflater på innvendig himling
Overflatebehandlinger: Tak-ess.
Stedvis slitte overflater, oppgraderinger må påregnes.
Balkonger, terrasser ol.
Terrasse på ca. 11 m ² . med adkomst fra stue. Markise på vegg.
Fast inventar, generelt
Skyvedørsgarderobe på 1 soverom.
Bad med hvit glatt innredning.
Kjøkkeninnredning
Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate.
Stedvis slitt kjøkkeninnredning.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Bad med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Stålkum, benkebreder og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.
Varme, generelt
Pipe med antatt mulighet for montering av ildsted.
Det er viktig at kravene til røykvarsler og sløkkestyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett sløkkestyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
Luftbehandling, generelt
Ventilator på kjøkken.
Forøvrig tiluft og naturlig ventilasjon via veggventiler.

Matrikkel: Gnr 92: Bnr 674
Andre oppl.: Leil.nr: 4 Andelsnr: 4
Kommune: 0237 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Mosløyfa 28, 2072 DAL

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A, 2040 KLØFTA
Telefon: 469 16 636



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.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft. Det kan ikke avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før 1. januar 1999.

Belysningsutstyr

Boligen har normal belysning.

Elvarme, generelt

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader p. mnd. inkluderer forretningsfører, kommunale avgifter, bygningsforsikringer, generelt vedlikehold m.m. iflg. forretningsfører. (pr. mnd. Kr. 5 807)	Kr.	69 684
Sum årlige kostnader	Kr.	69 684

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 760 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	1 510 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 510 000

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 510 000
Normal tomtkostnad:	Kr.	500 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	45 898
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	753 873
Verdi adkomstdokument:	Kr.	1 302 025

KLØFTA, 22.03.2018

Takstmann MNTF Gunnar Mårdalen
Telefon: 469 16 636