

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 53: Bnr 41**
Kommune: **0226 SØRUM KOMMUNE**
Adresse: **Nordvollveien 20, 1923 SØRUM**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 7 200 000

Enebolig:
Garasje/låve:
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
186 m²	140 m²
214 m²	0 m²

Utskriftsdato: 05.02.2019 Oppdrag nr: 2018042
Dato befaring: 29.01.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Nortakst AS
Grindåkervegen 110, 1929 AULI
Telefon: 909 42 075
Organisasjonsnr: 984 536 518

Sertifisert takstmann:

Morten Johan Landmark
Telefon: 948 16 471
E-post: morten@nortakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.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 stikktakinger 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. Norsk takst 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr.

7 200 000

Markedsvurdering

Boligen fremstår med en god del bruksslitasje og det må påregnes kostnader til vedlikehold.

Eiendommen i området omsettes normalt rundt tekniskverdi og i dagens markedssituasjon vurderes dette å være nivået også for denne boligen.

Salgsverdi settes på bakgrunn av standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen vurderes å være et kurant panteobjekt i dagens marked og på lengere sikt innenfor de rammer som er ansatt i takstverdiene

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirma Ness Lundin DA ved adv Erle Li Dragland
Takstmann:	Morten Johan Landmark
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.01.2019. - Morten Johan Landmark. Takstmann Nortakst as. Tlf. 948 16 471

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landlige omgivelser på et lite boligfelt på Frydenlundstoppen, kun få minutter fra Lørenfallet sentrum. I Lørenfallet er det bl.a Kiwi og Coop Xtra med post i butikk, bensinstasjon kro mm. 10 minutter med bil til Sørumsand med alle øvrige forretninger og servicetilbud. Her har man bl.a. mat- og klesbutikker, interiørbutikker, blomsterforretning, frisører, bakeri, caféer, vinmonopol, bank, forsikring, treningssentre, legevakt, tannlege og helsestasjon. Kort vei til både Lillestrøm, Strømmen og Jessheim Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet med få minutters gange fra boligen til bussholdeplass i Haldenvegen. Her har man buss nr. 360 mellom Sørumsand, Skedsmokorset og Lillestrøm med halvtimes ruter på morgenen og ettermiddagen. Bussen korresponderer med tog fra både Frogner og Sørumsand, samt ekspressbusser fra Skedsmokorset. Reisetid med tog fra Frogner til Oslo S er ca. 25 minutter og total reisetid ca. 40 minutter inkl. buss. Området sokner til Vesterskaun barneskole og Melvold ungdomsskole på Frogner. Det er for øvrig vedtatt bygging av ny barne- og ungdomsskole på Vesterskaun. Det er to barnehager i Lørenfallet, Nordli kommunale barnehage og Misjonshuset barnepark. I tillegg er det flere barnehager på Sørumsand, Lundermoen og Frogn
Bebyggelsen:	På eiendommen står det en eldre enebolig i 2 etasjer med kjeller under deler av bygningen. En låve som er under ombygging med nyere betonggulv og tilgang via kjøreporter. En gammel garasje/stall.
Standard:	Boligen har vært under oppusing det er blant annet et nyere bad, et nyere kjøkken og nyere vinduer. Tilstanden på badet og hvordan dette er bygd i forhold til forskrifter er ukjent. Det er en del gjennstående arbeid på det som er påbegynt med bl. annet manglende listverk og avslutninger. Resten av boligen fremstår med en god del bruksslitasje og videre arbeid må påregnes
Om tomten:	Tomta er flat med parkering på egen eiendom. Tomta var dekt av snø ved befaringsdato.
Regulering:	Plan identifikasjon 022601 Eiendommen ligger i LNRF område. (Lanbruk, natur og fritidsområde) Oversiktsplanareal LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Arealbrukstatus Nåværende
Adkomstvei:	Via Nordvollveien
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Heftelser:	Se grunnbok

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0226 SØRUM Gnr: 53 Bnr: 41
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 711,9 m ² Arealkilde: Ambita infoland
Hjemmelshaver:	Heidi Skogseth
Adresse:	Nordvollvegen 20 1923 Sørumsund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte					
Infoland.no					
Norges Eiendommer					
Teknisk etat					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1908

Kommentar	
Standard:	Bruksliitt, noe gjenstående arbeid
Vedlikehold:	Deler av inventaret er av nyere dato noe gammelt

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	87	77	77		Bad/vaskerom, hall m/trapp, stue, stue/kjøkken
Annen etasje	70	63	63		Gang, 3 soverom
Kjeller	50	46		46	Kryperom, kjeller rom
Sum bygning:	207	186	140	46	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad/vaskerom, hall m/trapp, stue, stue/kjøkken	
Annen etasje	Gang, 3 soverom	
Kjeller		Kryperom, kjeller rom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Drenering
Ukjent
Direkte fundamentering
Antatt betongfundament til antatt fast grunn.
Yttervegger
Opprinnelig laftede vegger inn og utvendig utført og panelt. Vegger er trolig etterisolert ukjent tykkelse.
Takkonstruksjoner
Plassbygd saltakskonstruksjon. Kaldt loft var ikke tilgjengelig ved befaring.
Taktekking og membraner

Taket er teknet med plater. Taket var dekket med snø ved befarings. Ikke kontrollert.

Vinduer

Sidehengslede fabrikkklakkerte krysspostvinduer m isolerglass.
Vinduene er forholdsvis nye, Ett av vinduene i spisestue er knust.

Ytterdører og porter

Isolert inngangsdør, Terrasse dør (skadet/brutt opp)Terrasse dør i inngang til kjeller.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

1 løps pipe tilstand ukjent

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Ukjent type og alder (plast pvc støpejern)

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming peis i stue.

Annet

Påbegynt fundament for terrasse foran kjøkken

Innvendige dører - 1. etasje

Lakkerte fyllingsdører

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Fliser med varmekabler i hall, parkett i stue, (nedslitt), fliser på kjøkken. Fliser m varmekabler på bad.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Malt panel kjøkken stue og i panelplater i hall, fliser på bad.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

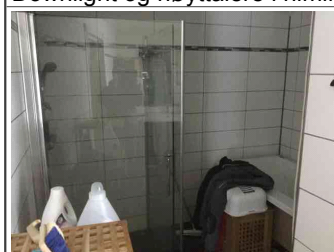
Panel på bad, panelplater i hall, falsede malte plater i stue, panelplater på kjøkken.

Trapper og ramper - 1. etasje

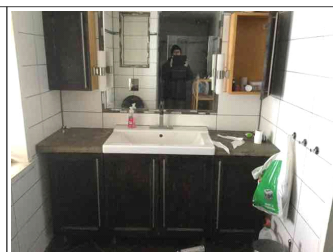
Malt tretrapp til 2 etasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje

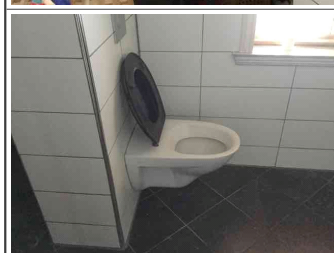
Dusjnise med glassvegger, badekar, vegghengt toalett, servant i innredning.
Downlight og høyttalere i himling, naturlig ventilasjon i vegg.



Bad



Bad



Bad

Luftbehandling, generelt - 1. etasje

Ventiler i vegg

Elkraft, generelt - 1. etasje

230 voltsanlegg automatsikringer.
Anlegg må evt kontrolleres av autorisert el. entreprenør.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje/stue

Peis i stue, 1 løps pipe.

Annet fast inventar - 1. etasje/stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning, dobbelt vask kompositt, ett grepsblandebatteri, oppvaskmaskin, keramisk koketopp, kjøkkenvifte, heltre Merbau benkeplate, lakkerte heltre fronter, integrert mikrobølgeovn og stekeovn.

Overflater på innvendige gulv - Annen etasje

Laminat på soverom parkett i gang.
Overflater på innvendige vegger - Annen etasje
Ubehandlet og malt panel,
Overflater på innvendig himling - Annen etasje
Ubehandlet og malt panel.
Overflater på innvendige gulv - Kjeller/kjeller rom
Ubehandlet betong, grus i krypkjeller.
Overflater på innvendige vegger - Kjeller/kjeller rom
I det ytterste rommet er det montert USB plater på 3 vegger, en vegg er pusset, I de andre rommene er det ubehandlet betong.
Overflater på innvendig himling - Kjeller/kjeller rom
I det ytterste rommet er det etasjeskille av tre, isolert og lagt opp føringer til downlight , midt rom isolert. Ingen ferdige overflater med panel eller plater. Betongdekke i den innerste delen.
Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Kjeller/kjeller rom
Pipe med feieluke i det ytterste rommet.
Annet fast inventar - Kjeller/kjeller rom
Varmtvannsbereder 200 liters i det innerste kjelle rommet, lagt opp føringer til el anlegg i himling og i vegger.
 Kjeller rom under ombygging

Garasje/låve

Bygningsdata	
Byggeår:	1910 Kilde: antatt
Anvendelse:	Biloppstilling lager,kontor

Kommentar	
Standard:	Opprinnelig låve er restaurert montert kjøreporter og støpt gulv skiftet vinduer og utvendig kledning

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			
Etasje	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje		196		196	Verksted og lagerplass
2. etasje		18		18	Kontor,
Sum bygning:	0	214	0	214	

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

Kommentar areal	
Gulv til høyloft i deler av låven ikke oppmålt.	

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje/låve
Takkonstruksjoner - 1. etasje
Plassbygd saltakskonstruksjon, ukjent tekking da det var dekt med snø ved befaring.
Ytterdører og porter - 1. etasje
2 stk isolerte kjøreporter i inngang
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje
Betong gulv
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje
Uisolert bindingsverksvegger utvendig panelt.
Overflater på innvendig himling - 1. etasje
Uisolert saltakskonstruksjon
Elkraft, generelt - 1. etasje
Innlagt strøm
Annet - 2. etasje
Det er innredet et kontor på ca 18 kvm over verksted del.

Garasje/stall

Bygningsdata	
Byggeår:	1950 Kilde: Antatt
Anvendelse:	Opprinnelig stall

Kommentar	
Standard:	Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og har lite innvirkning på verdien av eiendommen.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	40				
Sum bygning:	40	0	0	0	

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

Kommentar areal
Oppmålt fra tegning

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje/stall
Annet - 1. etasje
Stall oppsatt i bærende konstruksjoner av tre, plassbygd saltaks konstruksjon, isolert .

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (antatt) (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kostnader vei (privat vei kostnader til brøyting og grus) antatt (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt Ca kostnad (pr. mnd. Kr. 1 083)	Kr.	13 000
Sum årlige kostnader	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 146 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 846 000
Garasje/låve		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 568 000
Sum teknisk verdi – Garasje/låve	Kr.	2 568 000
Garasje/stall		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi – Garasje/stall	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 464 000

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 tomtekostnad:	Kr.	2 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	7 464 000

AULI, 05.02.2019



Morten Johan Landmark
Telefon: 948 16 471

Andre bilder

Enebolig 1. etasje/Stue/kjøkken



Kjøkken

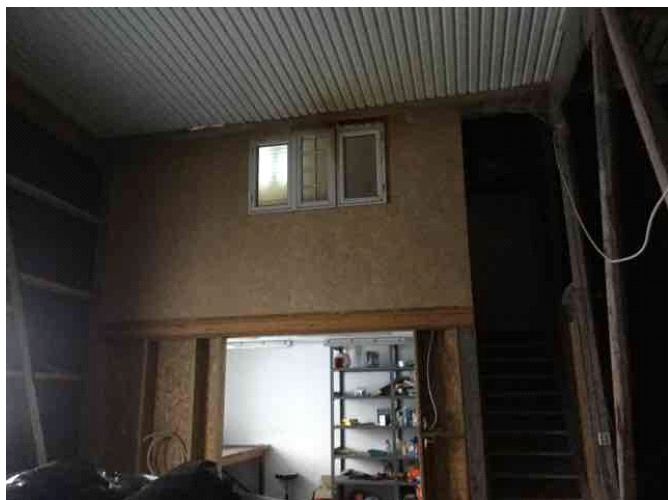


Kjøkken



Elementpipe, sprekk i brannmur

Garasje/låve 2. etasje



Kontor i 2 etasje



Gammel stall

Andre bilder for oppdraget



Fasade Nord



Kjeller inngang med påbegynt grunnmur mot sør

