



NITO Takst
– tryggere bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingenør Geir A Finnevolden
Geir Anders Finnevolden
Ørgenvika , 3536 NORESUND
Tlf: 93 45 52 52
Faks:
E-post: geir.finnevolden@c2i.net

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	Bjertnes, 3536 NORESUND
Matrikelnr.	Gnr. 187 Bnr. 47
Kommune	Krødsherad
Hjemmelshaver(e)	Endre Granum og Linda Falkenhaug
Dato for befaring	11.06.2010
Bruksareal:	181 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	115 m²
Tomteareal:	946,4 m²
Normal markedsverdi:	kr 1 760 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 410 000



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Bjertnes		Gnr. 1 187	Bnr. 1 47	Feste.nr. 1	Seksj.nr. 1	Bolignummer 1
Postnr. 3536	Poststed NORESUND	Kommune Krødsherad		Område/bydel Bjertnes		
Rekvirent Endre Granum						
Hjemmelshaver(e) Endre Granum og Linda Falkenhaug						
Tilstede/opplysninger gitt av Endre Granum					Besiktigelsesdato 11.06.2010	

Premisser - Generelle opplysninger

Tilbygget på boligen er ferdig utvendig. Innvendig er det isolert og plastet. Vinduer er innsatt.

Sammendrag

Boligen er bygd på 1 plan med livsløpsstandard og dobbelgarasje i samme plan.
Utvendig og innvendig vedlikehold er Ok.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger på Bjertnes ca 2 km. syd for Noresund sentrum. Boligen ligger midt i ett byggefelt, men allikevel usjenert og uten innsyn.

Det er ca 1 km. til post, bank og butikk. Barnehagen og skolen ligger ca 2,5 km. fra eiendommen.

Eiendommen ligger sentralt til på Noresund med utbygd gangvei til sentrum. Det er gode muligheter for friluftaktiviteter både sommer og vinter.

Det er ca 8 km. til Norefjell alpanlegg, og 3,5 km til lysløype og golfbane.

Det er ca 45 km. til Hønefoss og ca 85 km. til Drammen.

Boligen ligger solrikt til, med utsikt over krøderfjorden og landskapet rundt.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert for boligbygging.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
946,4	Eiet		

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Det er kommunevei helt fram til bolig. Tomten har egen biloppstillingsplass til ca 2 biler.

Boligen har kommunalt vann og kloakk.

Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng, med delvis fjell som grunn.



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Enebolig	1995	2006
	Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
	419874		
	Forsikringselskap	Polisenummer	Type forsikring
	Gjensidige	78201558	Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentering av såleblokk og betong. Gulv av betong på grunn.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.

Dører og vinduer

Dører og vinduer fra boligen ble bygd i 1995.

Takkonstruksjon med yttertak

Yttertak av saltak med tilbygg i vinkel tekket med takstein.

Piper og ildsteder

Pipe av lettklinkerbetong med 1 røykløp.

Elementpeis i stue.

Oppvarming

Oppvarming er basert på strøm og ved.

Varmepumpe i stue. Luft til luft.

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken. (Ikke ventilator.)

Friskluft i 3 soverom og stue.

Bad og vaskerom

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og takess i himling.

Vaskekum, vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder på vaskerom.

Bad med fliser på gulv og vegger, takess i himling.

Det er varmekabler i gulv på bad, vaskerom og vindfang.

På bad er det wc, steamdusjkabinett og servant med underskap. Det er også en del annen innredning av skap på badet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning er av type Sigdal hvit. Innredningen er fra boligen ble bygd i 1995. Det er oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn på kjøkkenet.

Innredningen er funksjonell men noe slitt. (15 år gammel)

Ventilator har utsug på loftet.

Innvendige overflater

Gulv:

Det er fliser på bad, vaskerom og vindfang. I resten av rommene er det laminatgulv.

Vegger:

Det er tapet i ett soverom, malte plater i ett soverom, fliser på bad, miljøstrie på kjøkken og stue med brystning av panel i stua.

I resten av rommene er det panel.

Himling:

Det er takess i alle rom.



Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra boligen ble bygd.

VVS-installasjoner

Varmtvannsbereder på vaskerom. (200 l)

Annet

Det er dokkestue på ca 7,5 m² på eiendommen.

Balkong mot sydvest på ca 20 m².

Aluminiumspersienner mot sydvest i stue.

Tilbygg er bygd på i 2005 av Knut Riis.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Oppføring av gulv i tilbygg med oppdeling av rom. Himling og alle yttervegger er plastet og klar for kledning.

Det er lagt ned varmekabler i en del av tilbygget som er tenkt til bad etc.

Generelt om andre bygg

Dobbelgarasje som ligger vegg i vegg tilbygg. Gulv av betong, gips på vegger og himling.

2 leddporter med motor.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi 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 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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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 måleregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1 etasje	190	181	115	66
Sum bygning	190	181	115	66

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1 etasje	Vindfang, bad, vaskerom, 3 soverom, entre, kjøkken og stue med utgang terrasse.	Tilbygg med åpen anvendelse av inndeling av rom.



Bygg B: Dobbelgarasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM

Bygg B: Dobbelgarasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
--------	---------------------	-----------------------

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	190	181	115	66

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt i garasje og tilbygg. I resten av boligen er arealene tatt ut fra tegningen.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen har livsløpsstandard

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon:

Det er konsesjon på all bebygd masse i Krødsherad.

Økonomi

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 647 125
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	37 %	kr 979 436
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 667 689
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 350 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	8 %	kr 28 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 322 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 25 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	20 %	kr 5 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 20 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 2 009 689
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 110 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 2 120 000

Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning



Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

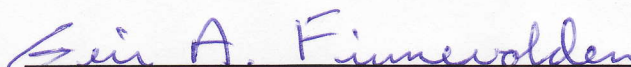
Dagens normale salgsverdi: kr 1 760 000
Anbefalt låneverdi: kr 1 410 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Ørgenvika / 21.06.2010


Geir Anders Finnevolden

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Skjøte, målebrev, forsikringspolise, tegninger og ligningsattest er sett.

Vedlagt:

Skjøte, målebrev, forsikringspolise og tegninger.