



Verdi- og lånetakst over

Svanfoss Svanfoss landhandleri 2162 BRÅRUD

Gårdsnr.	Bruksnr.	Beskrivelse
14	84	Svanfoss tømmerveg
14	9	Svanfoss landhandler
14	36	Svanfos nordre

NES KOMMUNE

Utført av:

Atle Arkøy

Takstmann/ Tømrmester



Verdi- og lånetakst over

Svanfoss

Svanfoss landhandleri

2162 BRÅRUD

Gårdsnr.	Bruksnr.	Beskrivelse
14	84	Svanfoss tømmerveg
14	9	Svanfoss landhandler
14	36	Svanfos nordre

NES KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i landlige omgivelser, i umiddelbar nærhet til Svanfoss sluser. Området består av spredt bebyggelse omgitt av skog- og landbruksområder.

Det er gode lys og solforhold.

Ca 1 km til Brårud med butikker og skole.

Delvis flat tomt, med stort, pent opparbeidet tun og jorde, gruset innkjørsel. Tomten grenser til Vorma hvor eiendommen har en egen badebrygge på ca. 25 m² og med mulighet for båtplass.

Flaggstang.

Tomten er bebyggt med enebolig/våningshus, stabbur, låve, carport og et mindre annekks ved elven.

Opprinnelige boligen er av tømmer, som har blitt delvis oppgradret igjennom årene, tilbygg/innbygd balkong i ca. 1980.

Bygningen har mye av opprinnelige overflater, mens kjøkkenet er fra ca. 1960- årene. Noe enkelt rehabilitert bad (etter vannskade) i 2. etg. Ny etablert toalett i 1. etg.

Eiendommen har fiskerett til Vorma og mottar i årlige erstatninger fra brukseierforeningen for redusert fiske og "tort og svie" for regulering av vannstanden ca. kr. 1.500,- pr.år.

Bekjente av eier har fått bygget egne mindre båtbrygger langs Vorma, det er ingen skriftlig avtale på dette og dermed ingen rett til bruk etter et evt. salg i flg. datter.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten.

Forøvrig ingen andre spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Eiendommen er vurdert ut i fra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningenes utforming og beliggenhet.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 520 000

Oslo, 24.08.2009



Atle Arkøy
Takstmann/ Tømremester



Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES
Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

Oppdrag og forutsetninger

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Det bemerkes at materialvalg, utførelse-/byggemåter og foreskrifter legges til grunn med de krav som gjalt for det oppgitte byggeår, eventuelt rehabiliterings-/påbygningsår. Eldere eiendommer har normalt større vedlikeholdsbehov/krav til utskiftning og fornyelse enn nyere eiendommer.

Forøvrig henvises til NBI's levetidsbetraktninger for de enkelte bygningsdeler/ komponenter. Det bemerkes videre at beregninger av arealer har blitt foretatt ifl. NS 3940 som ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven. Dette kan f.eks. gjelde krav til rømningsveier, lysforhold, takhøyde m.v.

Takstmannen er ikke serfisert for VVS eller el. anlegg. Disse er således ikke vurdert med ansvar for takstmannen

Rekvirent

Rekvirert av: Marita Sexe Kristensen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 30.06.2009

- Marita Sexe Kristensen Datter
- Atle Arkøy Takstmann Tlf.: 22008698

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte
Skatteseddel
EDR

Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Arild Kristensen

Tomt: Eiet tomt. Areal 12 617,7 m² Det er kun et opplyst areale, på Gnr. 14 Bnr. 36

Konsesjonsplikt: Ingen konsesjonsplikt

Adkomst: Offentlig vei

Vann: Offentlig

Avløp: Septiktank.

Regulering: Området er ikke regulert

Offentl. avg. pr. år: Kr 4 623





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES
Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 20980257
Forsikringstype:	Fullverdi.
Forsikringssum:	Kr 4 688 932
Premiebeløp:	Kr 9 094
Kommentar:	Forsikringen antas å gjelde alle bygninger.

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	Kr 324 000 År 2008
Skattetakst:	Kr 3 128 År 2009 I flg. skatteseddel fra kommunen

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Byggeår:	1907. I flg. datter
Anvendelse:	Bygget i 2 etasjer + kjeller og kaldtloft.
Tilbygd:	Ca. 1980 i flg. datter

Carport + utebod

Byggeår:	1980. Antatt byggeår
Anvendelse:	Biloppstillingsplass og bod.

Stabbur.

Byggeår:	1907. I flg. datter.
Anvendelse:	Antatt lagring. Loft etasjen ikke målbar.

Driftsbygning

Byggeår:	1907. I flg. datter
Anvendelse:	Tidligere husdyr og lagring.

Anneks

Byggeår:	Ukjent
Anvendelse:	Lekestue.

Arealer og anvendelse

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 verdisetting 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.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Oppdr.nr: 20062393	Bef.dato: 30.06.2009	Side: 4 av 10
--	-----------------------	-------------------------	------------------





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES

Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

MARKEDSFØRING

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

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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.

Våningshus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	100				Boder. Kjelleren er ikke oppmålbar pga. lav høyde og overflater. BTA er beregnet til ca. 100m ²
1. etasje	143	130	130		Vindfang, spisestue, kjøkken, hall, wc, stue, peisstue, vinterhage
2. etasje	104	94	92	2	Trapperom, bad/wc, kott, 5 soverom, gang, gang 2 Innvendige målte arealer, BTA (Bruttoarealer) er skjønnsmessig anslått.
Sum bygning	347	224	222	2	

Våningshus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Boder
1. etasje	Vindfang, spisestue, kjøkken, hall, wc, stue, peisstue 2, vinterhage	
2. etasje	Trapperom, bad/wc, 5 soverom, gang, gang 2	Kott

Carport + utebod - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Bakkeplan	39	35		35	Biloppstillingsplass og lagring. Innvendige målte arealer, BTA (Bruttoarealer) er skjønnsmessig anslått.
Sum bygning	39	35		35	

Stabbur. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	12	10		10	Biloppstillingsplass og lagring. Utvendige målte arealer, BRA (Bruksarealer) er skjønnsmessig anslått.
Sum bygning	12	10		10	





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES
Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

Driftsbygning - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Bakkeplan	73	68		68	Lagring. Innvendige målte arealer, BTA (Bruttoarealer) er skjønnsmessig anslått.
Sum bygning	73	68		68	

Anneks - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	10	9		9	Oppmålinger er gjort på stedet. BTA er skjønnsmessig anslått.
Sum bygning	10	9		9	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Våningshus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Våningshus	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt dekke over antatt fjell.</p> <p>225 Yttervegger Grunnmur av malt teglstein Øvrige bærekonstruksjoner av laftet tømmer. Vinduer med tolags isolerglass + et lags glass med gjennomgående sprosser fra 1981. Vinduer og en to-fløyet balkongdør i hallen, antatt fra opprinnelige byggeår. I kjelleren er det vinduer med et lags glass med rammer og gjennomgående sprosser av stål.</p> <p>Utgangsdør av edeltre, profilert overflate.</p> <p>Plass bygd kjellerlem av tre fra bakkeplan mot kjellertrapp og kjellerdør.</p> <p>Hev/skyvedør av glass, fra vinterhagen mot trapperepos og tun. <i>Påkostninger:</i> Kledningen i dag er med trepaneler, ukjent monterings tidspunkt. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe lettere etterslep av utvendig overflatebehandling.</p> <p>Kjellerdøren og grunnmuren rundt denne har falt noe inn og kan ikke benyttes i dag. Bør utbedres.</p> <p>Saltutslag og noe mindre fuktinntrengning i grunnmuren.</p>





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES

Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

Kjeller	242 Gulvsystemer Etasjeskillere av tre. Stubbloftkonstruksjon <i>Vedlikehold ol:</i> Noe helling avvik i etasjeskilleme.
	260 Yttertak Saltak i trekonstruksjoner, tekket med glassert takstein. <i>Vedlikehold ol:</i> Kaldtloftet og undertaket ble ikke besiktiget pga. vanskelig tilkomst.
	261 Trapper og ramper Utvendige trapper og repo i trevirke. Innvendige tette trapper av tre, malt.
	265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. 2 stk. pipeløp. Teglstein. Plassbygd peis i peisestuen. Vedovn i en stue og alle soverom i 2. etasjen. I kjelleren er det en brødbakerovn av murt tegl. <i>Vedlikehold ol:</i> Sprekker i pipeløpet i en stue og i en gang i 2. etasjen. Bør kontrolleres før videre bruk.
	320 Varme, generelt Sentralfyr med radiatorer. Fyrkjele plassert i eget rom i kjelleren. I flg. opplysninger er det en nedgravd oljetank av glassfiber på ca. 3000 liter <i>Påkostninger:</i> Oljetanken skal være av nyere dato.
	400 Elkraft, generelt El.skap med automatsikringer- 35 amp. hovedsikring- 7 fordelingskurser.
	900 Annet Parabol anlegg.
	250 Overflater, generelt Malte teglsteins vegger og grovpusset noe ujevne gulv. <i>Vedlikehold ol:</i> Generelt noe dårlig utlufting av kjelleren, noe rå luft.
	240 Innervegger Malt trepanel på kjøkkenet og toalettet, noe laftet tømmer i peisestuen, malt strukturmaling i vinterhagen, øvrige vegger med div. papirtapeter. <i>Vedlikehold ol:</i> Enkelte av tapetene fremstår som noe pløsete/løse.
	244 Innvendige dører Finerte og malte innerdører.
1. etasje	





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES

Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

2. etasje	254 Gulv og overflate Belegg på kjøkkenet og stuen, lakkert gulvbord i hallen og toalettet, øvrige gulv med antatt heltre eik gulvbord. <i>Vedlikehold ol:</i> Slitt belegg på kjøkkenet.
	255 Himling og overflate Malte flater, malte trepaneler og takess. <i>Vedlikehold ol:</i> Sprekker i himlingen på soverommet.
	270 Fast inventar, generelt Kjøkkeninnredning med noe eldre varierende skrog og fronter, glatte dørfronter, laminat benkeplate, oppvaskkum av stål, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Plassbygd skap i vindfanget. <i>Vedlikehold ol:</i> Eldre slitt kjøkkeninnredning.
	315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Toalett med wc og servant, montert i 2007.
	240 Innervegger Tapet i trapperommet og et soverom, våtromspanel på badet, øvrige vegger med malte trepanel.
	244 Innvendige dører Originale malte profilerte innerdører.
	254 Gulv og overflate Belegg på badet, heldekkende teppe på kottet, øvrige gulv med malte gulvbord. <i>Vedlikehold ol:</i> Belegget på badet er noe skadd.
	255 Himling og overflate Malt trepanel. Malt glatt himling i trapperommet og badet.
	315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Baderom med dusjkabinett, wc, servantskap med heldekkende servant.

Carport + utebod

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Carport + utebod	200 Bygning, generelt Uisolerte trekonstruksjoner tekket med trepaneler. Gruset dekke i carport, tredekke i boden. Høy ringmur av Lecastein. Saltak tekket med gress.

Stabbur.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. etasje	200 Bygning, generelt Bygget i laftet tømmer. Fundamentert på søyler av naturstein. Saltak tekket med shingel.





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES
Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

Driftsbygning

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bakkeplan	<p>200 Bygning, generelt Uisolerte trekonstruksjoner tekket med trepaneler. Delvis fundamentert på ringmur, delvis fundamentert på søyler. Saltak tekket med takstein. <i>Vedlikehold ol:</i> Forfallent, bør brukes med varsomhet.</p>

Anneks

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Anneks	<p>200 Bygning, generelt Antatt isolert bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel, saltak tekket med gress. Innvendig lakkert gulvbord og trepanel på overflater. Vinduer med doble glass. Trepanelt utgangsdør. Mulig å koble til strøm.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	4 623	
	Forsikring:	9 094	
	Sum kostnader Kr:		13 717
	Det er ikke beregnet utgifter for strøm, fyring og vedlikehold.		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Kapitalisert verdi er ikke beregnet fordi det ikke finnes et aktivt marked for utleie.
-------------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Våningshus	4 160 000
	Carport + utebod	40 000
	Stabbur.	40 000
	Anneks	10 000
	Sum normale byggekostnader:	4 250 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	1 300 000
	Teknisk verdi uten tomt :	2 950 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	1 150 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	4 100 000





Eiendom: Gårdsnr. 14 Bruksnr. 84 (se forøvrig første side) KOMMUNE NES
Adresse: Svanfoss - Svanfoss landhandleri, 2162 BRÅRUD

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 520 000

