

Verdi- og lånetakst

over

Enebolig med dobbel garasje i
Angellstien 5
1960 LØKEN

Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215

AURSKOG HØLAND KOMMUNE

Utført av:

Odd Arne Tømmerbakk

Takstmann / Tømremester



Verdi- og lånetakst over

Enebolig med dobbel garasje i

Angellstien 5

1960 LØKEN

Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215

AURSKOG HØLAND KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst samt oppmåling og utarbeidelse av arealskisse. Oppdraget er rekvirert av Terra eiendomsmegling, avd. Bjørkelangen på vegne av eier.

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 befaring 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 befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Oppdelingsbegjæring er ikke innhentet, hjemmel er kontrollert utfra "infoLAND". Dette fraviker fra NTF's instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer.

Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2007, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningen av markedsverdi er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og tidsmessighet. I fradraget inngår et normalt avvik fra dagens byggeforskrift.

Sammenfattet beskrivelse

Enebolig med stor dobbelgarasje sentralt på Moe i Aurskog-Høland kommune. Området ligger landlig til og består av etablert villabebyggelse nær landbruksareal. Det er småskole, privat barnehage, nærbutikk og buss-stopp på Moe. Det er ca. 100 m til bussholdeplass for ekspressbuss til Oslo. Kommunal barnehage, barneskole, forretninger, bank, post og servicetilbud på Løken, 4-5 km fra Moe. Det er skolebuss til barne-/ungdomsskole i Hemnes. Det er 16-17 km til kommunesentret på Bjørkelangen, ca. 30 km til Lillestrøm, ca. 50 km til Oslo og ca. 60 km til Gardermoen. Det er kort avstand til friarealer i marka med lysløype og tur-/skiterreng. Aktivt idrettsmiljø i området med idrettsplass på Momoen og idrettsanlegg med idrettshall på Løken.

Adkomst til eiendommen fra Angellstien; en privat gruset blindvei som ender i takstobjektets gårdsplass. Det er 5

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: Odd Arne Tømmerbakk	Oppdr.nr: 9901 FK	Bef.dato: 16.02.2009	Side: 2 av 9
--	---------------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND
Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

husstander som benytter privatveien og deler på kostnader til snørydding og vedlikehold. Det er stor gruset gårdsplass med plass til flere biler. På gårdsplassen står også garasje med plass til 2 biler. Det er hellelagt terrengtrapp og hellelagt sti fra gårdsplassen til huset. Det er stor sydvendt terrasse; ca. 47 m² i husets front, nordvendt terrasse på ca. 14 m² og lufteveranda på ca. 7 m² utenfor et soverom. Tomta har solrik, usjenert beliggenhet med utsikt over omliggende jorder. Området er barnevennlig. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen, opplysninger rundt tomt og gårdsplass er gitt av eier.

Eiendommen er bebygd med enebolig med kjeller, 1 1/2 etasje. Det er separat utgangsdør fra kjelleren. Tomta er i tillegg bebygd med frittliggende garasjebygg med plass til 2 biler og mye lagringsplass.

Boligen er oppført i 1984. Det ble bygget tak over kjellerutgangen i 1986. Det er bygget et kino-rom i kjelleren, som kan leveres med prosjektor og lydanlegg mot et tillegg i prisen. Dette er ikke vurdert av takstmannen og vil være en avtale mellom kjøper og selger. De fleste veggflater er malt i 2008/09. Det er også lagt noen nye gulv. Boligen har normal standard. Gjennomgang av boligen avdekker enkelte forhold som bemerkes. Det er synlig bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Det er svekkelser i sveisefuger og svimerker etter varmekabler på gulvbelegg og emaljeskader på servant på badet. Måleinstrument indikerer fukt i gulv og nedre del av yttervegg i kjelleren. Det ble ikke på befaringsdagen målt fukt i de utlektede kjellerveggene og oppforede gulvene. Konstruksjonen er risikabel og kan gi fuktskader i veggene og i gulvet. Konstruksjonen var vanlig på bygge tidspunktet, men dette er en byggemetode som ikke anbefales i dag.

Det er flere komponenter fra byggetiden, blant annet takshingel, vinduer, kjøkkeninnredning, bad og varmtvannsbereider. Det må forventes at det her på grunn av alder kan bli behov for oppgraderinger i tiden som kommer. Boligen gir tross bemerkningene et normalt godt helhetsinntrykk.

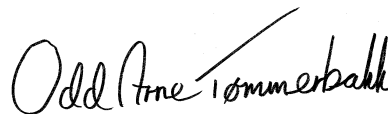
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Markeds- og låneverdi

Enebolig med stor garasje på Moe i Aurskog-Høland. De nødvendigste fasiliteter finnes på Moe og på Løken. Det er 16-17 km til Bjørkelangen hvor det er kommuneadministrasjon, forretningssentre, "bymessige" fasiliteter og videregående skole. Det er gode rekreasjonsmuligheter i og rundt Moe. Registrerte omsetninger av brukte boliger på Moe har vist salgsverdiene ligger en del under teknisk verdi. Takstobjektet vurderes på tilsvarende nivå. Boligen ble oppført i 1984. Vedlikeholdet er ivaretatt på en normalt god måte. Det konkluderes med at det er komponenter som nærmer seg den levetid som kan forventes og at oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. Eiendommen gir tross dette et godt helhetsinntrykk og vurderes som et kurant panteobjekt.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 800 000

Oslo, 17.02.2009



Odd Arne Tømmerbakk
Takstmann / Tømmermester

Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND
Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

Rekvirent

Rekvirert av: Bjørn Erik Forberg v/Kenneth Sverre Terra eiendomsmegling.

Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.02.2009
- Odd Arne Tømmerbakk Takstmann
- Bjørn Erik Forberg som påviste og ga opplysninger

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Skjøte Målebrev Situasjonskart Tegninger	Grunnbok er ikke fremlagt og ikke vurdert. Skjøte er ikke fremlagt. Målebrev er ikke fremlagt. Hentet på kommunens hjemmeside. Areal er basert på mål tatt på stedet. Mindre arealavvik kan defor forekomme.
Andre dok./kilder:	Forsikringsavtale Eier Infobank	Opplysninger er fremlagt. Hjemmelsinformasjon og eiendomsdata er innhentet fra infoLAND

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskissen kan avvike fra boligen og er kun ment som et billag til taksten.	3

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Bjørn Erik Forberg
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 100 m ² Iflg infoLAND.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomstvei for 5 husstandaer. Ca kr 500,-for snømåking og enkelt vedlikehold pr år må pårgnes.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Ja.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 10 595 Avgift for renovasjon, vann, avløp og pipe/tilsynsgebyr.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Enter forsikring. Avtalenummer: 0669913
Forsikringstype:	Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 4 420 900
Premiebeløp:	Kr 5 498

Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND
Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 483 000 År 2006

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1984. infoLAND

Dobbel garasje

Byggeår: 1995. i følge eier

Anvendelse: Dobbel garasje for 2 biler pluss stort lagerareal i garasjen.

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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil 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.

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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	110	96	40	56	Trapperom, gang, 3 boder, kino-rom, kjellerstue, bad/vaskerom, disponibelt (soverom) Kjelleren tilfredsstiller i utgangspunktet ikke byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold fordi vinduer er for små og sitter for høyt til å kunne virke som rømningsvei. Det er i dette tilfelle imidlertid også en egen kjellerutgang som gjør at det finnes en alternativ vei ut. Alle rom i kjelleren, unntatt kino-rom og bodene, er medregnet som P-rom.
1. etasje	110	99	99		Vindfang, entré, gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue. Det er utgang fra stue til både sydvendt og nordvendt terrasse. Det er utgang fra det ene soverommet til lufteveranda.



Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND
Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

					Det er trapper til kjeller og 2.etasje fra stua.
2. etasje	42	40	38	2	Loftsstue, soverom, separat toalett og bod. Det er stedvis åpent areal i 2.etasje og skråhimling som begrenser det målbare areal. Toaletrom er medtatt som P-rom selv om det ikke er høyt nok under taket.
Sum bygning	262	235	177	58	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Trapperom, gang, kjellerstue, bad/vaskerom	3 boder, kino-rom, disponibelt (soverom)
1. etasje	Vindfang, entré, gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken, stue/spisestue	
2. etasje	Loftsstue, soverom, separat toalett	Bod

Dobbel garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Generell beskrivelse	61	57		57	Støpt gulv, sokkel av lettklinkerblokker (Leca), delvis isolert bindingsverk med liggende og skrå panel, 2 manuelle leddporter, saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein, takrenner og nedløpsrør i stål, to fyllingsdører, 4 vinduer og innlagt strøm med 16 amp kurs.
Sum bygning	61	57		57	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning, generelt Bygningen oppført 1983 på grunnmur av lettklinkerblokker (leca), med yttervegger i bindingsverk og saltak i trekonstruksjoner m/shingel.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut fra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på sandgrunn og komprimerte faste masser.</p> <p>225 Yttervegger Grunnmur av lettklinkerblokker. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Kontroll med fuktindikator indikerer fukt i nedre del av grunnmuren og i kjellergulvet. Dette kan skyldes opptrekk fra grunnen eller feil ved drenering.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltak i trekonstruksjoner tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør i plast.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Det er utettheter i taknedløpene. Det er også noe råte i fremkantbordet bak takrennene. Taktekkingen antas å være fra byggetiden. Dersom dette er korrekt nærmer shingelen seg den levetid som normalt kan forventes. Ytterligere kontroll av</p>



Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND

Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

	<p>tekkingen anbefales.</p> <p>233 Vinduer Isolerglass fra byggeåret med løse srosserammer i vinduer. <i>Vedlikehold ol:</i> Isolerglassene har nådd den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.</p> <p>235 Ytterdører og porter Malt ytterdør med profilspor.</p> <p>237 Utvendig solavskjerming Vindusmarkiser på enkelte vinduer.</p> <p>242 Gulvsystemer Støpt kjellergulv. Trebjelkelag i øvrige etasjeskillere.</p> <p>244 Innvendige dører Innerdører er dels malte med profilspor, dels fyllingsdører med spon eller tre i fyllingene.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Overflater med fliser, heldekkende tepper, vinylbelegg, laminat, våtromsvinyl og umalt betong.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Overflater med malt baderomspanel, brystningspanel, panel, glassfiberstrie, malt miljøstrie, malt panel, malt tekstiltapet, og synlig lettklinker.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Himlinger med himlingsplater, panel og stedvis synlige, dekorative bjelker.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Innsatspeis i stue. <i>Påkostninger:</i> Eier opplyser et det har vært kontroll på pipe og ildsted i November 2008, uten negative kommentarer.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Innredning med profilerte heltre fronter, noe dører m/glass i overskap. Det er fliser over benken, ventilator og nedfelt stål benkebeslag i laminerte benkeplater. Kjøkkenet har integrert komfyr, keramisk topp og opplegg for oppvaskmaskin. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er noe bruksslittasje på innredningen.</p> <p>274 Skap og reoler Plassbygde garderobeskap i entrè. Frittstående garderobeskap på soverom.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler. Avtreksvifte på badet. Luft til luft varmepumpe.</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Bad i 1. etasjen med klosett, servant, badekar med dusj og baderomsinnredning. Separat toalett i 2. etasjen med klosett og servant. Det er vaskerom i kjelleren med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servant. Varmtvannsbereider på 200 l fra 1983 er plassert i kjellerbod med sluk.</p>
--	--





Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND
Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

	<p><i>Påkostninger:</i> Badet i 1. etasjen er malt i 2009.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var små indikasjoner på fukt på badegulvet, spesielt i den noe åpne skjøten og rundt sluket. Det er en del misfarging på gulvbelegget, trolig etter varmekabler.</p> <p>Badet er stort sett uendret etter byggetiden og har behov for tidsmessig oppgradering.</p> <p>320 Varme, generelt Oppvarming er i hovedsak basert på elektrisitet, supplert med nevnte ildsteder for fyring med ved. Det er i tillegg gulvvarme på bad og vaskerom.</p> <p>400 Elkraft, generelt 63 A inntakssikring. 50 A hovessikring og 16 fordelingskurser med skrusikringer. <i>Vedlikehold ol:</i> Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.</p> <p>440 Lys, generelt Downlights med dimmer på kino-rom. Tradisjonell belysning ellers. Utelamper styrt av fotoceller på garasje.</p> <p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat var befaringsdagen på plass. Dagens eiere benytter parabol, muligheter kabel-TV (ca. kr. 1700,-/år) og muligheter for bredbåndstilknytning i området.</p> <p>720 Utendørs konstruksjoner, generelt Sørvendt terrasse på ca. 47 m², terrasse orientert mot nord på ca. 14 m² og lufteveranda med plattning på ca. 7 m² utenfor ett soverom. Det er separat kjellerutgang.</p> <p>900 Annet Det er nylig bygget er kino-rom i kjelleren. Det kan leveres med prosjektor og lyd utstyr. Dette utstyret er ikke med i taksten og er ikke vurdert, dette blir en avtale mellom kjøper og selger. Utstyret har en pris på ca kr 90.000-100.000.</p>
--	--



Eiendom: Gårdsnr. 50 Bruksnr. 215 KOMMUNE AURSKOG HØLAND
Adresse: Enebolig med dobbel garasje i - Angellstien 5, 1960 LØKEN

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	10 595	
	Forsikring:	5 498	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	12 000	
	Sum kostnader Kr:		28 093

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	2 320 000
	Dobbel garasje	200 000
	Sum normale byggekostnader:	2 520 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	450 000
	Teknisk verdi uten tomt :	2 070 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	350 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 420 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 800 000