



NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

RAPPORTANSVARLIG:

Hiet AS

Bjørn Haugland

Smeitkollen, 3855 TREUNGEN

Tlf: 90 99 21 12

E-post: bhaugla4@online.no

VERDITAKST

FAST EIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Sollivegen 124, 3855 TREUNGEN
Gnr. 31 Bnr. 183
NISSEDAL
Tove Solli Homme
18.08.2016

Bruksareal: 349 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM): 265 m²
Tomteareal: 1 996 m²
Normal markedsverdi: kr 3 100 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Sollivegen 124		Gnr. 31	Bnr. 183	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 3855	Poststed TREUNGEN	Kommune NISSEDAL		Område/bydel Kåsa/Solli		
Rekvirent Tove Solli Homme						
Hjemmelshaver(e) Tove Solli Homme						
Tilstede/opplysninger gitt av Tove Solli Homme, Halvor Homme og Bjørn Haugland					Besiktigelsesdato 18.08.2016	

Premisser - Generelle opplysninger

Verditaksten gjelder boligeiendom.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående takstmann som er uavhengig i forhold til andre aktører i eiendomsbransjen.

Vurderinga bygger på visuell besiktigelse, tegninger, oppmåling på stedet, opplysninger gitt av oppdragsgiver og det som er synlig uten fjerning av faste møbler/utstyr og kledninger.

Det var bar mark under befaringa.

Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Taksten er holdt etter gjeldende instruks og etiske retningslinjer.

Sammendrag

Objektet er et plassbygd bolighus fra 2008 med garasje bygd i 2011.

Beliggenhet i kanten av kommunalt boligfelt nord i Treungen sentrum. Bolig i to etasjer uten kjeller. Boligen ligger på stor eiendomstomt øverst i et nytt boligfelt.

Eiendommen har tilkomst via offentlig veg i feltet med kort avstand til sentrum der det er forretninger og servicefunksjoner. Skole, barnehage og friområder i umiddelbar nærhet.

Tomta har fall mot vest, men er opparbeidet slik at det er samme høyde på terreng rundt hele bygget.

Eiendommen har flott beliggenhet og ansees kurant omsettelig.

Tomta er opparbeidet med grusa tilkomst og parkeringsplass og har noe belegstein, plen m.m.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Takstobjektet ligger i Treungen sentrum som er kommunesenter i Nissedal kommune. Takstobjektet ligger i kanten av kommunalt opparbeidet boligfelt fra 2011 og grenser inntil landbruksareal på den eiendommen tomta er skilt ut fra.

Tomta ligger sentralt med kort avstand til barnehage/leikeplass. Avstand til skole er ca 400 m, til sentrum med kolonial, bank, offentlige kontorer m.m. ca 1 km. Til idrettsanlegg og bensinstasjoner er det 2 km.

Avstand til riksveg er ca 500 m. Her er det bussforbindelse til byer og tettsetra.

Eiendommen ligger landlig til i regulert felt.

Den kommunale vegen i området har asfalt og fartsregulerende tiltak. Det er således trygt å ferdes i området. Minimale støy- og støvplager. Rikelig med soltilgang på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område uten godkjent reguleringsplan, men helt inntil planen for boligfelt. Planens hovedformål er å etablerere et attraktivt boligområde i Treungen tettsted. Feltet der takstobjektet ligger, ble opparbeidet i 2011 og ligger i et større boligområde benevnt Kåsa/Solli. Utbygginga startet på 80- og 90- tallet. Takstobjektet er en godkjent tomt til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 1 996	Type tomt Eiet
Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.) Tomta grenser inntil eiendommen den er skilt ut fra på alle sider. Det er grusa tilkomstveg på ca 100 lm fram til boligen og garasjen fra kommunal veg. Rikelig med grusa biloppstillingsplasser. Tomta er opparbeidet med plener, beplantning og belegstein ved inngangsparti. Det er flott utsikt mot vest. Tomta er koplet til kommunalt vann- og kloaknett.	
Terrengforhold Tomta er skrånende mot vest. Terrengtet er fylt opp rundt huset, slik at det er horisontalt med lik grunnmurhøgde rundt hele bygget. Direkte inngang til 1. etasje på alle sider. Tomta er planert, slik at den er flat med noe skjæring på innside (mot øst) og fylling ytterst (mot vest).	

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	2008	
B	Garasje	2011	
Likningsverdi (år) 1497131 (2015)		Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringselskap Frende		Polisenummer	Type forsikring Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Tomta består av løsmasser med aur og fast grus. Etter fjerning av humus er det fylt på og komprimert med grus og pukk. Golv på grunn med ringmur av lecablokker som er sprøytpussa på utside. Golv på grunn med 20 cm skumplast, diffusjonssperre, armert betong og rør for vannbåren varme.

Terrasse er fundamentert direkte på fylling med impregnerte tredrager og bjelker.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av 20 cm bindingsverk med 20 cm mineralull. Utvendig trekledning med profilert, stående panel på vindspærre og utlekting.

Dører og vinduer

Isolerte ytterdører til 1. etasje. Dører med glass har to lags isolerglass.

To terrassedører fra spise plass på kjøkken til terrasse.

Innvendige dører er pressa trefyllingsdører.

Vindu av type krysspostvindu av tre med 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjon med yttertak

Prefabrikerte loftsromstakstoler for saltak, halvvalm og takoppbygg. Taktro av sutaksplater, strø, lekter og krum betongtakstein. Det er kaldt loft med 20 (25) cm mineralull i undergurt.

Takrenner med nedløpsrør av stål.

Piper, ildsteder og oppvarming

Bygget har elementpipe som er pussa. Vedovn i stue i 1. etasje.

Oppvarming med ved og strøm. Golvvarme med vannbåren varme i alle golv i 1. etasje og bad i 2. etasje. Andre rom har tilgang på panelovner.

Bad og vaskerom

Boligen har to bad med do, ett i hver etasje. Bad i 1. etasje har dusjkabinett, golvdo, vask i 120 cm innredning med skap under, speilskap over og avtrekksvifte i vegg.

Bad i 2. etasje har dusjkabinett, vegghengt do, badekar, vask i 120 cm innredning med skap under og avtrekksvifte i vegg. Begge bad har gulvflis med varme, fliser på vegger og takessplater med downlights i tak.

Vaskerom i 1. etasje har gulvflis med varme, MDF plater på vegger og takessplater i tak. Utslagsvask i stål, golvdo, vaskemaskinopplegg, dør direkte ut og eltavleskap.

Fra vaskerom er det dør til et lite teknisk rom under trapp. Her er det varmtvannsbereder og styringssentral for vannbåren varme til hvert rom. Manuell styring.

Kjøkken

Kjøkken er utstyrt med innredning på to vegger, totalt 5,8 lm innredning. Innredning inneholder overskap og benk med skuffer og skap. Hvitevarer med kjølehjørne, komfyrtopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredning. Benkeplate av laminat. Innredning med laminatskrog og malte dører med detaljer. To oppvaskkummer i stål. Glassdører i noen overskap.

Frittstående arbeidsbenk på kjøkken.

Innvendige overflater

1. etasje:

Gulvfliser med sluk og varme i bad og vaskerom, belegg i hall, stue, kjøkken og soverom. Betong i teknisk rom.

Vegger har fliser i bad, MDF panel i hall, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og teknisk rom. Flisplate over kjøkkenbenk.

Tak har ferdigmalte takessplater i alle rom. Downlights i flere tak.

2. etasje:

Gulvfliser med sluk og varme i bad, belegg i stue og bod, teppe i to soverom og laminat i et soverom.

Vegger har fliser i bad, MDF panel i alle andre rom.

Tak har ferdigmalte takessplater i alle rom. Downlights i tak i stue og bad.

Elektrisk anlegg

Tilførsel til huset er med jordkabel. Det elektriske anlegget er skjult. Fordelingskap er plassert i vaskerom. Anlegget har alt av nødvendig sikkerhetsutstyr og automatsikringer. 16 kurser.

Hele bygningen er utstyrt med brannvarslingsanlegg og alarm.

VVS-installasjoner

Vanninntak i teknisk rom med varmtvannsbereder med tappevann og for sirkulasjon. Sentral for manuell styring av vannbåren varme til hvert rom.

I vaskerom er det rør i rør sentral.

Boligen har ikke annen ventilasjon enn mekanisk avtrekk fra våtrom og avtrekk over komfyr.

Sanitæranlegget er etter dagens standard og går direkte til kommunalt anlegg.

Annet

Terrasse på ca 45 m² uten takoverbygg utenfor spiseplass på kjøkken i 1. etasje. Terrassen har glattkantbord og rekkvek. Terrassen ligger i golvhøgde med 1. etasje,

Overbygd inngangsparti på ca 5 m² med halvvalmtak og downlights.

Innvendig trapp mellom etasjene er repostrapp med god ganglinje.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Boligen er ferdig og har ferdigattest. Bygningen er bygd etter forskriftene som var gjeldende på byggetidspunktet med isolering og tetthet. Det er ikke balansert ventilasjon i bygget. Normalt vedlikehold må en regne med i åra framover.

Generelt om andre bygg

Bygg B:

Det er en frittliggende garasje på tomta. Denne er i to etasjer. Bygget er fundamentert på forsterka betongplate, yttervegger av lecablokker mot terreng og 4" bindingsverk kledd med papp og tømmermannspanel. Tak av prefabrikerte loftsromstakstoler med saltak. Tak tekt med sutaksplater og krum takstein. Garasjen har brei eldreven port og dør. Det er rettlinja tretrapp til andre etasje i nordenden av bygget. I 2. etasje er det isolert og innredet et rom på 19 m² BRA. Her er det laminatgolv, panel på vegger og takessplater i tak. Noe skråtak. Et rom er ennå ikke ferdig. Her er det plater på golv, takstoler og sutaksplater.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	150	139	139	0
2	120	118	107	11
Sum bygning	270	257	246	11

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	Hall, bad, vaskerom, teknisk rom, stue, kjøkken og soverom	
2	Stue med trapp, tre soverom, bad	Bod

Bygg B: Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	63	58	0	58
2	35	34	19	15
Sum bygning	98	92	19	73

Bygg B: Garasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1		Ett rom
2	Stue	Uinnredet rom

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	368	349	265	84

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er beregnet etter NS 3940:2007 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.

Terrasser og overbygde partier er ikke med i arealberegningen.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er grei med bolig på to plan. Grei inngang i 1. etasje med trapp opp til 2. etasje.

I 1. etasje finnes alle oppholdsrom inkludert ett soverom. Overbygd luftbalkong i 2. etasje på 7 m² med dør fra stue.

Boligen har meget god plass.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boretts:

Det er ingen borett til eiendommen.

Konsesjon:

Konsesjonsgrense null i kommunen. Overdragelse som boligeiendom med fast bosetting er kurant.

Forkjøpsrett:

Det er ingen forkjøpsrett til eiendommen.

Heftelser:

Det er en livsvarig borett til Tordis og Gunnar Solli. (Er uaktuell, men er ikke fjernet)

Ingen andre heftelser på eiendommen utenom økonomiske.

Servitutter:

Ingen

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Boligen er ikke utleid.

Kostnader / andel fellesutgifter:

På eiendommen hviler det årlige gebyr/avgifter for vann, kloakk, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. Utgjør ca 16 000 kr.

I tillegg er det utgifter til forsikring, strøm og vedlikehold.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 3 100 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	10 %	kr 310 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 2 790 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 330 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	15 %	kr 49 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 280 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 3 070 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 400 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 3 470 000

Markedsanalyse

Tilbudet og etterspørselen etter boliger i Nisseedal kommune og kommunesenteret Treungen er ikke stort, men stabilt. De eiendommene som er på salg, blir solgt til priser som er under teknisk verdi. Eldre boliger med god beliggenhet kan bli solgt for priser som ligger rundt teknisk verdi.

Takstobjektet ligger i kanten av et nytt boligfelt med flott utsikt over Treungen nord og fjella i vest. Boligen trenger normalt vedlikehold de første åra.

Ved salg bør det være mulig å oppnå en pris som ligger på rundt 85-90 % av teknisk verdi. Tomta har fin beliggenhet. Boligen oppfyller ikke dagens krav til energiøkonomi og ventilasjon/tetthet.

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 3 100 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

3855 Treungen, 25. august 2016



Bjørn Haugland

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Tegninger, kart

Vedlagt: