

Verditakst - fast eiendom

**Skolevegen 20 B**

2846 BØVERBRU
Gnr. 62 Bnr. 58
VESTRE TOTEN kommune

Benevnelse

Vertikaldelt tomannsbolig

BRA

71 m²

Markedsverdi

Kr. 430 000

Tomteareal

2 918 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 449 661
Befaringsdato 01.03.2018
Rapportdato 08.03.2018

Rapportansvarlig Bøverbru Takseringsservice As
Takstingeniør: Kjell Åge Pinslund
Sivesindhøgda 50, 2846 BØVERBRU
Tlf.: 97074425
E-post: btak@online.no



Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Skolevegen 20 B	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2846 BØVERBRU	62	58			
Område/bydel	Bøverbru					
Kommune	VESTRE TOTEN					
Rekvirent	Advokatene Storgt 2					
Hjemmelshaver(e)	Sylvia Lieutenant					
Befaringsdato	01.03.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Sylvia Lieutenant og takstmann Kjell Åge Pinslund.					

Inkludert i andel fellesutgifter

Utvendig forsikring, utvendig vedlikehold, renter og avdrag av fellesgjeld, kommunale avgifter, snø/grusing, kabeltv og forretningsførsel. Eier bt strøm selv.

Premisser - generelle opplysninger

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalg rapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Vertikaldelt tomannsbolig med alt på ett plan fra 2008. Overbygd inngang med dør til sportsbod. Åpen terrasse. Luke på bod til kryploft, ingen adkomst for kontroll av brannskillevegger mellom boenheter
Etter opplysning er det godkjent tomt og byggetillatelse for oppføring av dobbelt garasje.

Bolig med grei planløsning med alt på ett plan. Lyse og trivelig overflater fra byggeår, normalt aldersslitte.
Ingen bygningsmessige inngrep for kontroll.
Forøvrig vises til rapportens enkelte punkter.
Snødekt ingen kontroll av grøntareal, grunnmur, takteking og terrasse.

Sammendrag

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv god beliggenhet på Bøverbru. Ligger på et familie/barnevennlig byggefelt med bolig og leilighetsbebyggelse rundt. Solrikt. Gangavstand til barneskole, barnehage, dagligvareforretning med post og bussavganger hver time. Ca 1 km idrettsplass. Ca 1,5 km til Holetjernet med fine bademuligheter og sandvolleyballbane og kort avstand til lysløype til Sillongen.

Reguleringsmessige forhold

Regulert område.

Eiendommens tomt

Tomteareal	2 918,1 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

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

Felles tomteareal. Eier benytter naturlig andel av felles tomt rundt boligen. Tomten er opparbeidet med plen og gruset parkeringsplass. Snødekt ingen kontroll.

Kommunal vei.
Kommunalt vann fra Sivesind vannverk.
Kommunalt avløp.

Terrengforhold

Tomtearealet ligger flatt i terrenget.



Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Vertikaldelt tomannsbolig	2008	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2008				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 8 280 000				
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Vertikaldelt tomannsbolig fundamentert på støpt isolert plate og støpt ringmur etter opplysning, snødekt ingen kontroll av fundamentering.
Åpen terrasse fundamentering ukjent, snødekt.
Byggegrøp består av grus/jord.
Drenering fra byggeår.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen oppført i bindingsverk med stående panel som er malt i 2017. Ingen kontroll av isolasjon og konstruksjon bak panel.
Overbygd inngang med dør til uinnredet sportsbod.
Støpt gulv i 1. etasje.
Åpen terrasse på trykkimpregnert gulv og levegg etter opplysning og trykkimpregnert gulv og rekkverk på overbygd inngang, snødekt ingen kontroll.



Overbygd inngang med dør til sportsbod

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass og sprosser. 2 faste isolerglass i stue.
Malt ytterdør, dør til terrasse og til sportsbod.

Innvendig malte speil innerdører.

Takkonstruksjon med yttertak

Mønet takkonstruksjon med vinkel. Snødekt ingen kontroll av takkonstruksjon og takteking.
Taktekking med Zanda takstein, etter opplysning slitt takstein og takstein skal skiftes i 2018.
Luke på bodrom til kryploft. Ingen kontroll plassmangel.
Gesimser, vindskier og dekkbord. Taklyre og stigetrinn.
Stålrønner med nedløp som er ført til bakkenivå.
Beslag: Helbeslått pipe og gradrennebeslag.

Piper, ildsteder og oppvarming

Elementpipe til over yttertak. Helbeslått og feiedør i stue.
Ildsteder: Vedovn i stue.
Pusset og malt brannmur.
Oppvarming: Gulvvarme i vindfang, entre, stue/kjøkken og bad/wc/vaskerom, vedfyring ellers strøm.



Verditakst - fast eiendom



Vedovn i stue.

Bad og vaskerom

Bad/wc/vaskerom:

Takessplater i himling. Fliser på vegger. Fliser, gulvsluk og gulvarme på gulv.

Nedfelt håndvask i underskap, overskap, wc og glassdører til veggdusj. Opplegg for vaskemaskin. Høy dørterskel.

Avlufting fra bad og kloakk til taklyre over yttertak. Balansert ventilasjonsanlegg.

Etter fuktindikasjonsmåling ingen forskjeller på verdier.

Slitte overflater på bad.



Bad/wc

Kjøkken

Sigdal malt kjøkkeninnredning, slitte overflater. Keramikkfliser mellom benk og overskap.

Avtreksvifte til yttervegg



Kjøkkeninnredning.



Verditakst - fast eiendom

Innvendige overflater

1. etasje takesplater i himlinger.
Malt Mjøspanel og fliser på vegger.
Laminatgulv og fliser.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer. Skjult el.opplegg.



Sikringskap.

VVS-installasjoner

Sanitæranlegg: PVC avløpsrør utvendig etter opplysning og innvendig pvc. Plast vannrør utvendig etter opplysning og kobberør innvendig. Varmtvannsbereder på bodrom.

Annet

Verdisikring: 1 røykvarsler. 1 brannslukningsapparat. 2 rømningsveier.
Klesskap på soverom og speilgarderobe i entre.
Sportsbod utvendig bodrom innvendig.
Kabeltv.

Arealopplysninger

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Vertikaldelt tomannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje	78	71	64	7	Vindfang, entre, bad/wc/vaskerom, to soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue og dør fra stue til terrasse. Takhøyde 239 cm.	Utvendig sportsbod og innvendig bodrom.
Sum	78	71	64	7		

Sum alle bygninger	78	71	64	7		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Bodrom til sekundærom.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret

Ingen boretberegning.



Verditakst - fast eiendom

Konsesjon

Ikke konsesjonspliktig.

Sameie

Ingen sameie.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Vertikaldelt tomannsbolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 792 000
	Verdireduksjon	14% - Kr.	250 880
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 541 120
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 541 120
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	350 000
Andel fellesgjeld		- Kr.	1 054 523
Andel fellesformue		+ Kr.	14 441
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	851 000

Markedsanalyse

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:

Markedsverdi
Kr. 430 000,-

Sted og dato

Bøverbru, 08.03.2018

Kjell Åge Pinslund

Dokumentkontroll

Fremlagt

Boligopplysninger 22.02.2018.
Opplysninger om eiendommen er hentet fra Norges eiendommer.

Vedlagt

Boligopplysninger 22.02.2018.

Spesielle forhold

Ikke vedlagt målebrev ca areal etter kommunale eiendomsdata under beregnet areal.