

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 137 Bnr. 18**
Kommune: **1219 BØMLO**
Adresse: **Moane, Bømlavegen 374 5437 Finnås**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 900 000

LÅNEVERDI:

Kr 775 000

**Enebolig
Uthus**

Bruksareal
(BRA):

**161,0 m²
10,0 m²**

AREAL, P-ROM:

144,0 m²

Dato befaring:

23.10.2017

Rapportdato:

01.11.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Sunnhordland Taksering AS

Hidlesneset 10

5437 Finnås

53427421/ 90524227

Org.nr: 894714352

Sertifisert takstmann

Tore Vespestad



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**

1. Om rapporten

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. 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.

DOKUMENTKONTROLL ER IKKE TATT PGA MANGELFULL FREMVISING AV DOKUMENTER.

Det blir bare gitt en enkel beskrivelse av bygningskomponentene. For mer utfyllende opplysninger/nærmere kontroll (fuktsøk/fuktmålinger, inspeksjon av kryploft mm) av bygningskomponentene ANBEFALES det å få utarbeidet en boligsalgsrapport.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	900 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	775 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Forskjellen mellom Markedsverdi og Teknisk verdi forklares slik: For en eldre bolig med oppgraderingsbehov, oppført i et område med lave boligpriser vil det i markedet, ved et salg, være vanskelig å oppnå teknisk verdi.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Lykling/Søra-sele. Ca 4 km fra skole, ca 6 km fra kolonial, ca 18 km fra kommunesenteret Bremnes og ca 350 m fra bussholdeplass.

TOMTEN

Tomteareal er ikke vedlikeholdt i den senere tid. Tilnærmet naturtomt.

BEBYGGELSEN

Frittliggende bolighus med kjeller, hovedetasje og loft.
Frittliggende uthus av enkel bygningsmessig standard.

STANDARD

Bolighuset fremstår med standard og utførelse fra byggeår. Det må påregnes generelt modernisering og oppgradering av de fleste bygningskomponenter. (Her kan spesifikk nevnes ytterkledning, de fleste vinduene, bad mm.)

Rent generelt kan det anmerkes at det ikke anbefales å innrede eldre kjellere før man har opprettet tilfredsstillende drenering utvendig.

Pipe og ildsted: For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann og feievesen.

Elektrisk anlegg: Det anbefales å få utført el-takst på anlegg av denne alder.

Noe oppgraderinger er utført, årstall for dette arbeid er ikke kjent: Bad er nyere en byggeår, kjøkkeninnredning er skiftet, yttertak er skiftet, de fleste vinduene er skiftet det nyeste er fra 2003. Noen overflater innvendig er pusset opp. Arbeid med oppussing er generelt av dårlig fagmessig utførelse.

ANDRE FORHOLD

Det anmerkes at strøm var frakoblet på befaringstidspunkt, inspeksjon er utført ved bruk av lommelykt.

På befaring er to rom i kjeller fullt opp av lagrede gjenstander (bod og et soverom), disse rommene er ikke inspisert.

Kryploft er ikke inspisert pga manglende tilkomst (stige)

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokatfirmaet Responsa v/ Kjell Petter Neset
---------------	---

Besiktigelse, tilstede

Dato: 23.10.2017	Tore Vespestad Takstmann Tlf.: 90524227
------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart EDR	Dato 19.10.2017 Utskrift fra Norkart AS Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Dato 30.10.2017 Oversent "Meklarpakke" fra advokat

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 137 Bnr. 18
Hjemmelshaver:	Letizia Elisa Letizia Stefan
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 143,7 m ² Dok. kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Kjøpesum:	Kr 1 150 000 År/dato: 25.09.2008 Fritt salg

4. Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1960. Stipulert av takstmann
Anvendelse:	Tatt i bruk
Ombygd:	Byggeår er ikke oppgitt, årstall er hentet fra tidligere salg av eiendommen

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Enebolig	<p>Utvendig</p> <p>Grunnmur i betong. Bindingsverk, utvendig kledd med eternittplater. Saltak teknet med betongstein. Vinduer med to-lags ruter, et vindu med enkel rute. Terrasse mot sør-sørøst.</p> <p>Innvendig</p> <p>Gulv: Laminat, belegg, på bad er det støpt gulv med stein/skifer-biter. Vegg: Bygningsplater med tapet/strie, panel, baderomspanel. Tak: Panel, malte plater, takplater. Kjøkkeninnredning av ukjent merke og år, dårlige skjøter på benkeplater, en dør tar oppi tak, hjørnedører tar borti hverandre. Bad/wc: 160 innredning med servant-slitt innredning, wc, dusjhjørne. Ikke tilfredstillende fall til sluk. Vaskekjeller: Skullekar, opplegg for vaskemaskin, 200 l bereder. Teglsteinspipe med vedovn i stue samt vedovn i soverom i kjeller.</p>
-----------------	---

Kommentar

Standard:	Bolighuset har enkel standard
Vedlikehold:	Noe etterhengende vedlikehold

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Loft	50	48	48		Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 Innvendig målte arealer, bruttomål skjønnsmessig vurdert.
Hovedetasje	70	63	63		Vindfang, bad/wc, gang med trapp, stue/kjøkken Innvendig målte arealer, bruttomål skjønnsmessig vurdert.
Kjelleretasje	63	50	33	17	Gang med trapp, vaskekjeller, bod, soverom, soverom 2 Innvendig målte arealer, bruttomål skjønnsmessig vurdert. Høyde kjelleretasje ca 202-210 cm. Lite vindusareal i det ene soverommet i kjeller.
Sum bygning	183	161	144	17	

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Loft	Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	
Hovedetasje	Vindfang, bad/wc, gang med trapp, stue/kjøkken	
Kjelleretasje	Gang med trapp, soverom, soverom 2	Vaskekjeller, bod

Uthus

Bygningsdata

Anvendelse:	Tatt i bruk
-------------	-------------

Konstruksjon

Kommentar

Standard:	Uthus av enkel bygningsmessig standard
Vedlikehold:	Etterhengende vedlikehold

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Hovedetasje	12	10		10	Uthus Utvendig målte arealer, bruksareal skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	12	10		10	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Hovedetasje		Uthus

5. Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader:	Ingen
------------	-------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	2 180 000
Uthus	40 000
Sum normale byggekostnader:	2 220 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 220 000
Teknisk verdi bygninger:	1 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

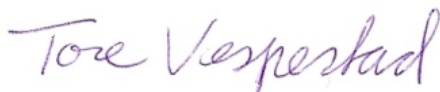
Normal tomteverdi:	200 000
---------------------------	----------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	1 200 000
---	------------------

6. Underskrift

Finnås, 01.11.2017



Tore Vespestad
Takstmann

