

VERDITAKST

Matrikkel: Gnr. 79 Bnr. 10
Kommune: 1222 FITJAR
Adresse: " Utsikten ", Levåg nedre 5419 FITJAR



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 2 750 000

Eiet bolig

Bruksareal (BRA):	AREAL, P-ROM:
318,0 m ²	147,0 m ²

Dato befaring:	08.02.2017
Rapportdato:	02.03.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Sunn Bygg A/S
Postboks 102 , 5401 Stord
Telefon : 901 33 964



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**

Org.nr: 986 745 416

Sertifisert takstmann
Finn Pedersen



Org.nr: 986 745 416

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

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 stikktaginger 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 befaringsdagen. 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 verdisetting 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.

Egne forutsetninger for det aktuelle takstobjektet:

PÅTEGNING 23.02.2017 :::: I forbindelse med justering av tidligere avholdt verditakst datert 05.12.2014 er det foretatt ny besiktigelse av bygningen . Tilstede i tillegg til takstmann er Lisbeth Tufeland Nesbø og Jan Helge Nesbø . På bakgrunn av ny besiktigelse er det ikke registrert forhold som justerer eiendommens markedsverdi som fortsatt vurderes til kr. 2.750.000,- .



Org.nr: 986 745 416

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

2. Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 750 000
--	-----------	------------------

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:

Eiendommen er beliggende i i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse . Fra eiendommen er det fri utsikt til sjø retning nord-vest til nord-øst . Gode lys- og solforhold . Avstand til Fitjar sentrum med skoler , barnehage , butikker og off. kontorer ca. 8 km .

Tomtearealet fremstår som grovplanert med steinfyllinger mot nord og vest . Gruset tilkomstvei fra E39 over gnr. 79 , bnr. 1 og 11 .

Bygningen er oppført etter byggeårets standard og byggemåte med normalt materialvalg for denne tidsperioden . Det er gjenstående arbeider i størstedelen av underetasjen samt manglende opparbeidelse av tomtearealet . På grunn av generell alder , slitasje og manglende ferdigstilling reduseres verdien med kr. 550.000,- .



Org.nr: 986 745 416

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

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Namsmannen v/Øyvind Løken Tlf.: 53 40 28 00

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.02.2017
- Finn Pedersen Takstmann Tlf.: 901 33 964
- Lisbeth Tufteland Nesbø og Jan Helge Nesbø Hjemmelshavere Tlf.: 977 25 708

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Målebrev Eiendommen er etablert 24.07.1972
Tegninger Plantegninger datert 20.10.2005 og 26.09.2005
Forsikringsavtale Bygningen er forsikret i Gjensidige Nor .

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 79 Bnr. 10
Hjemmelshaver: Lisbeth Tufteland Nesbø og Jan Helge Nesbø med 1/2-part hver .
Tomt: Eiet tomt. Areal 893,9 m² Opplysninger vedr. tomtearealet er innhentet fra eiendomsdata.no
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Privat
Vann: Privat borehull
Avløp: Privat renseanlegg med avløp til terreng
Regulering: Nei
Kommuneplan: Ja
Offentl. avg. pr. år: Kr 14 000 Stipulerte kommunale avgifter

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Nor.
Forsikringstype: Fullverdi
Premiebeløp: Kr 7 500
Kommentar: Det forutsettes at bygningen er fullverdiforsikret . Stipulert premiebeløp



Org.nr: 986 745 416

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

4. Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Bygningsdata

Byggeår:	2007.
Anvendelse:	Frittliggende enebolig oppført med underetasje , hoved- og loftsetasje .

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Eiet bolig	<p>Utvendig</p> <p>Grunnmur er oppført som plass-støpt betongmur med utføret og isolert vegg mot innredete rom . Yttervegger forøvrig er oppført som isolerte bindingsverksvegger med utvendig malt trekledning . Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med bærende konstruksjoner av tre . Som takteking er benyttet betongtakpanner . Takrenner og nedløp er montert . Stort takoverbygg oppført over garasjedekket som benyttes som terrasse . Dører og vindu med isolerglass , leddport av metall montert i garasje . Langs fasader mot nord-vest er det bygget stoe treterrasse med tilkomst fra stue i hovedetasjen .</p> <p>Innvendig</p> <p>Gulv mot terreng er utført som isolerte betonggulv på oppfylte og planerte steinmasser . Som overflatebelegg er benyttet vinylbelegg i teknisk rom og laminatgulv i vindfang og entre . Ubehandlet betonggulv i øvrige rom i underetasjen . - -- Innvendige malte platevegger samt tapetserte veggflater . Baderomspanel på vegger i baderom . Manglende ferdigstilling av innvendige vegger / utførte vegger og himlinger i underetasjen . --- Som himlinger i hovedetasjen er benyttet 60 x 120 cm. malte plater . Slette malte platehimlinger i loftsetasjen . --- På gulv i hovedetasjen er det benyttet laminagulv samt vinylbelegg i våtrom . --- Kjøkkeninnredning i hovedetasjen med høyglans fronter . Avtrekkshette over komfyrtopp . I baderom er montert dusjgarnityre på vegg , dusjvegger , badekar , servanter , bidet og vannklosett . --- 200 l. varmtvannsbereder og sentralstøvsugeranlegg montert i underetasjen . Oppvarming via peisovn med kleberstein i kjøkken og varmepumpe i stue .</p>

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje 1	48	44		44	Garasje
Underetasje 2	130	116	24	92	Vindfang, entré, teknisk rom, uinnredet kjeller
Hovedetasje	130	123	123		Hall, vaskerom, 3 stk. bad/wc, 3 stk. soverom, stue, kjøkken
Loftsetasje	37	35		35	Hems, loftsrom Mindre lysareal fra overlysvindu enn krav som er min. 10 % av gulvflaten .
Sum bygning	345	318	147	171	

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



Org.nr: 986 745 416

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

Romfordeling		
Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje 1		Garasje
Underetasje 2	Vindfang, entré	Teknisk rom, uinnredet kjeller
Hovedetasje	Hall, vaskerom, bad/wc, soverom, stue, kjøkken	
Loftsetasje		Hems, loftsrom

5. Beregninger

Arlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg../ev. eiend.skatt:	14 000	
	Forsikring:	7 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 500	
	Sum kostnader Kr:		

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):

Eiet bolig	3 270 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	550 000
Teknisk verdi bygninger:	2 720 000

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:	450 000
---------------------------	----------------

6. Underskrift

5411 STORD , 02.03.2017

Finn Pedersen
Ingeniør - takstmann
Finn Pedersen
(sign)

Ola Nesse
Eiendomsmedgler
(sign)