

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 104
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Grindheimsvegen 108 , 5440 MOSTERHAMN



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Enebolig med garasje i kjellaren. : 239 m² 141 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 875 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 700 000

Utskriftsdato: 04.01.2017 Oppdrag nr: 91

Dato befarings: 20.12.2016

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Engevik Byggsenter AS
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD
Telefon: 90 62 37 83
Organisasjonsnr: 991 681 159

Sertifisert takstmann:

Jens-Tore Engevik
Telefon: 906 23 783
E-post: jensstore@engevikbyggsenter.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





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

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarung 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/rekvirenten 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 befarung og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 875 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 700 000

Markedsvurdering

Beligenhet og størrelse gjør sitt til at objektet er intresant for flere. Størrelse på tomta gjør at det kan være ein mulighet for at det går å skille ut flere tomter på eiendommen

Godt hus med eldre kjeller. Bør utbedres då det er noko fukt i kjelleren. Noko gjenstående arbeider rundt etter innvendig og utvendig.

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 104
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Grindheimsvegen 108 , 5440 MOSTERHAMN

Engevik Byggsenter AS
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD
Telefon: 90 62 37 83



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Borgen Advokater as
Takstmann:	Jens-Tore Engevik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.12.2016. - Borgen Advokater as . Tlf. 48 22 70 90 - Jens-Tore Engevik. Tlf. 906 23 783

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligg fint til med kort veg til Barnehage, barneskule og bygdesamfunnet Moster.
Bebyggelsen:	Spredt bebygd med eneboliger på store tomter.
Standard:	Huset er påbygd og gjennomgått oppgradering i 1. etg. Normal god standard her.
Om tomten:	Tomten er delvis opparbeida. Stor og har potensiale for
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Ja
Adkomstvei:	Kommunal
Tilknytning vann:	Komunalt
Tilknytning avløp:	Kommunalt
Andre forhold:	Gode solforhold på tomta.

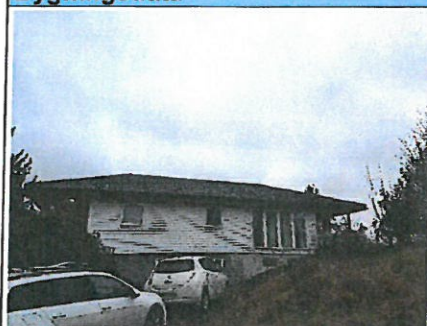
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 15 Bnr: 104
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 018 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Bjørn Åge Paulsen
Adresse:	Grindheimsvegen 108

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no					
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig med garasje i kjellaren.

Bygningsdata



Byggeår: 1947 Kilde: Eigar
Tilbygg (i 2012) Påbygg av huset kjeller og 1 etg

Kommentar

Standard: God standard i 1 etg normal standard etter byggeår i kjellar
Vedlikehold: Normalt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	125	111	13	98	Garasje er medteken i areal.
1. etasje	134	128	128		
Sum bygning:	259	239	141	98	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Soverom	Garasjerom, bod, vaskerom
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, gang, 4 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Enebolig på eit plan pluss kjeller. Reisverk i tre og grunnmur i betong og lettklinkerblokk. Taket er sperra og tekka med betongstein
Utvendig:	Grunnmur gamleled er i betong. Nyedelen i lettklinkerblokk. Pussa utvendig. Reisverk i tre med trekledning. Elementpipe
Innvendig:	Støpt uisolert golv i kjeller. Garasje med leddporter som er slitt. Lettklinkerblokka er ikkje pussa. Grovkjeller med eit rom der det er vaskemaskin og sluk i golv. Ikkje oppbygd som våtrom.
Tekniske installasjoner:	Vedomn. Varmekabler på bad.

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 104
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Grindheimsvegen 108 , 5440 MOSTERHAMN

Engevik Byggsenter AS
Hallandsmyro 20, 5412 STORD
Telefon: 90 62 37 83



Beregninger

Årlige kostnader		
Ca totalsum for vedlikehold og avgifter på eiendommen Rund sum	Kr.	30 000
Sum årlige kostnader	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig med garasje i kjellaren.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 418 800
Stor terrasse	Kr.	50 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 770 000
Sum teknisk verdi – Enebolig med garasje i kjellaren.	Kr.	2 698 800
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 698 800

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.		
Tomteverdi:	Kr.	500 000

STORD, 04.01.2017

Jens-Tore Engevik
Telefon: 906 23 783