

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 65: Bnr 46**
Kommune: **1867 BØ (N.) KOMMUNE**
Betegnelse: **Bedehustomta**
Adresse: **Bøveien 1047, 8475 STRAUMSJØEN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **450 000**

LÅNEVERDI:

KR. **400 000**

Forsamlingshus:

BRUKSAREAL (BRA): **115 m²** AREAL, P-ROM: **115 m²**

Utskriftsdato: 13.09.2019

Oppdragsnr. 20190036

Dato befaring: 19.08.2019

Referansenr. e4528ec

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Siv.agr. Oddbjørn Klaussen
Pollen, 8475 STRAUMSJØEN
Telefon: 917 96 336
Organisasjonsnr: 980 489 426

Sertifisert takstmann:

Oddbjørn Klaussen
Telefon: 917 96 336
E-post: oklapo.takst@trollfjord.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9f066130-0325-4b33-be14-5d165c4982c8>

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 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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst 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.	450 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	400 000

Markedsvurdering

Eiendommen er et bedehus/forsamlingshus som ligger fritt til med utsikt mot nordvest over Riskjosen. Eiendommen ligger på oversiden av fylkesveg 820, med noe utfordrende avkjørsel. Bygningen er greit vedlikeholdt med enkel standard. Bygningen har kjøkken og sanitæranlegg, men ikke bad. Det er gjort jevnlig vedlikehold og påkostning av bygningen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bø og Malnes Sokn
Takstmann:	Oddbjørn Klausen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.08.2019. - Rune Eriksen. Repr for eier. Tlf. 997 04 035 - Oddbjørn Klausen. Takstmann. Tlf. 917 96 336

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Bedehustomta
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Rise, omlag 8 km nord for kommunesenteret Straume og omlag 950 m sørøst for tettstedet Eidet/Rise hvor nærmeste butikk, skole/barnehage og idr.anlegg befinner seg.
Bebyggelsen:	Bebyggelse består av forsamlingshus
Standard:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige feil er registrert og tatt hensyn til i taksten. Generelt bør bygninger kontrolleres nærmere enn det som normalt gjøres ved verditaksering mht avklaring av evt feil og mangler (tilstandsrapport)
Om tomten:	Naturtomt med gruset adkomst og parkeringsareal. Eiendommen ligger kloss i Bøveien (fylkesveg 820)
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er etter størrelsen ikke konsesjonspliktig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Kommuneplan:	I følge kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et LNFR-område hvor det er en restriktiv holdning til bygging.
Adkomstvei:	Offentlig adkomst til eiendom
Tilknytning vann:	Eiendommen er iflg oppdragsgiver tilknyttet kommunalt vann.
Tilknytning avløp:	Privat avløp til septikkum m/overløp til sjø

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ (N.) Gnr: 65 Bnr: 46
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	757,4 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	MENIGHETSRÅD MALNES; 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	Bøveien 1047

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	03.09.2019		Innhentet	1	
Situasjonskart	11.09.2019			1	Ja
Skjøte	05.12.1997		Fremvist	2	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: KLP. Avtalenr: 307785. Årlig premie: Kr. 7 353.
Skattetakst:	År: 2015 Fritatt fra eiendomsskatt - forsamlingshus/bedehus

Bygninger på eiendommen

Forsamlingshus

Bygningsdata



Byggeår: 1957 Kilde: Iflg repr for eier

Kommentar

Standard:	Forsamlingshus med normal standard på kjøkken og sanitæranlegg.
Vedlikehold:	Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og påkostet gjennom årene. Bygningen anses som bra vedlikeholdt. Det må likevel påregnes noe påkostninger.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Krypekjeller					Areal er ikke måleverdig etter NS 3940
1. etasje	125	115	115		
Sum bygning:	125	115	115	0	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypekjeller		
1. etasje	Entré, gang, sal, kjøkken, 2 wc	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Forsamlingshus

Bygning, generelt



Forsamlingshus oppført i en etasje. Grunnoppbygging i henhold til respektive byggeår.

Bygningens elde/slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til i verddivurderingen

Bygningen er greit vedlikeholdt. Tak er skiftet, nytt vindu, oppgradert el.anlegg, samt noe innvendig oppussing.

Grunn og fundamenter, generelt

Støpt såle på grunn

Vegger mot grunn



Vegger oppført i murt konstruksjon av betongstein. Utvendig pusset.

Kryperommet er ventilert, men det er ikke lagt fuktspærre på grunn.

Frittstående dekker



Isolert trebjelkelag med sydde matter

Yttervegger

Vegger sannsynligvis oppført av 4" isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning.

Iflg opplysninger er bordkle skiftet i 1986.

Takkonstruksjoner



Saltakskonstruksjon av sperrer med undertak av tro.



Tak teknet med Ondulineplater i 2003. Renner og nedløp av plast.

En del buklinger i plater sannsynligvis pga for lang lekteravstand.

Vinduer

Vinduer stort sett av 2-lagsglass fra midten av 80-tallet. Et vindu skiftet i 2013.

En del punkterte vinduer.

Ytterdører og porter



Isolert ytterdør, skiftet etter 1997. Utgangsdør fra sal med enkelt glass.

Overflater, generelt



Overflater golv:
Stort sett vinylbelegg på golv. Malte/tapetserte plater på vegg. Noe brystningspanel i gang, samt panelplater i sal. Platekledd himling i sal. En del papprullet malt himling.



Interiør fra sal.

Himling ble skiftet i 1978. Oppusset innvendig fra 1978 til 1981.

Trapper og ramper

Inngangstrapp av strekkmetall

Piper, plassbygde ildsteder m.v.



Teglpipe utvendig pusset med beslag over tak. Tilknyttet oljekamin i stue.

Kamin er frakoblet oljetilførsel og er ikke i bruk. Imidlertid ligger det nedgravd oljetank utvendig.

Kjøkkeninnredning



Plassbygd kjøkkeninnredning med vaskecum, utslagsvask og benkebeslag av rustfritt stål. Noe laminatinnredning fra 70-tallet. Opplegg for oppvaskmaskin.

VVS-installasjoner, generelt



To toaletter med wc



Enkel servant i gang, med kaldvann



VVB 76 ltr i kjøkkenbenk.

Vannrør av kobber, prisol.
Avløp av PP/PE rør og PVC

Varme, generelt

El.oppvarming

Elkraft, generelt



Inntak via enfaset luftspenn. Skap med automatsikr og jordfeilbryter.

Nyere el.opplegg, stort sett åpent anlegg.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bearbeidet terreng, generelt

Naturtomt med gruset adkomst og parkering.



Utsikt mot nordvest

Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 42)	Kr.	500
Forsikring (pr. mnd. Kr. 613)	Kr.	7 353
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 588)	Kr.	7 053
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	19 906

Teknisk verdi bygninger		
Forsamlingshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 070 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 890 000
Sum teknisk verdi – Forsamlingshus	Kr.	1 180 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 180 000

STRAUMSJØEN, 13.09.2019

Oddbjørn Klaussen
Telefon: 917 96 336