

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 109: Bnr 477**
Kommune: **1219 BØMLO KOMMUNE**
Adresse: **Leitedåvane 11, 5430 BREMNES**



Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **156 m²** AREAL, P-ROM: **150 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 600 000

Utskriftsdato: 12.04.2019 Oppdrag nr: 2019059

Dato befaring: 11.04.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10, 5437 FINNÅS
Telefon: 53 42 74 21
Organisasjonsnr: 894 714 352

Sertifisert takstmann:

Takstmann Tore Vespestad
Telefon: 905 24 227
E-post: to-vespe@online.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.

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/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 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.

Egne forutsetninger

Verdi og lånetaksten skal brukes som grunnlag for tvangssalg. Det blir bare gitt en enkel beskrivelse av bygningskomponentene. For mer utfyllende opplysninger/nærmere kontroll av bygningskomponentene anbefales det å få utarbeidet en Tilstandsrapport. Fuktsøk/fuktmålinger er ikke utført, kontroll av fall til sluker er ikke utført.

Taksten bygger i all hovedsak på tidligere takst utarbeidet 11.10.2017.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 600 000

Markedsvurdering

I tomteverdi er grillhytte og terrasser/hagedam medregnet. Markedsvurdering er utført med sammenligning av salg av tilnærmet lignende boliger i området. Det er innhentet data fra Eiendomsverdi.

Matrikkel: Gnr 109: Bnr 477
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Leitedåvane 11, 5430 BREMNES

Sunnhordland Taksering AS
Hidleneset 10, 5437 FINNÅS
Telefon: 53 42 74 21



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Responsa v/ Kjell Petter Neset
Takstmann:	Tore Vespestad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.04.2019. - Siv Gjerde. - Tore Vespestad. Tlf. 905 24 227

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i boligfelt på Leite. Sentralt beliggende med gåavstand til de fleste servicetilbud.
Bebyggelsen:	Frittliggende bolighus med hovedetasje og loft.
Standard:	Bolighuset fremstår med standard og utførelse fra byggeår/tilbyggår 1995/2005. 2008: Bygget terrasse med hagedam. 2009: Skiftet fire stuevinduer mot sør, samt tre vindusruter på loft. 2010: Ny kjøkkeninnredning. 2011: Bygget terrasse og grillhytte. 2014: Pusset opp stue/kjøkken, entre og gang på loft. Alle våtrom MÅ påregnes oppgradert. Vanlig oppussing må påregnes. Slitte ytterdører. Varmegjennvinningsdelen på ventilasjonsanlegget er defekt. Kun avsug fungerer.
Om tomten:	Gruset parkering, plen mot nord og øst. Hele sørsiden er opparbeidet med terrasser i trematerialer, her er det og hagedam og grillhytte. Natursteinsmur mot sør og ved innkjørsel.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at dagens innredning og bruk er iht. byggemelding. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 109 Bnr: 477
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	793,4 m ² Arealkilde: Areal hentet fra Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Barbara Dacalos Gemoa 1/2 del Jostein Holme (død) 1/2 del
Adresse:	Leitedåvane 11, 5430 BREMNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	10.02.1995	Idealhus			
Tidligere takst	11.10.2017	Sunnhordland Taksering AS			
Eiendomsverdi.no	10.04.2019				

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1995 Kilde: I følge tidligere eier
Tilbygg:	År: 2005

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Loft	48	46	46		
Hovedetasje	121	110	104	6	
Sum bygning:	169	156	150	6	

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

Kommentar areal
Innvendige målte arealer, bruttomål skjønnsmessig vurdert. Det gjøres oppmerksom på at noen av rommene kan være i strid med forskrifter, men likevel være målbare. Dette gjelder vindusareal kontra gulvareal i soverom i hovedetasje.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	Gang med trapp, bad/wc, 3 soverom	
Hovedetasje	Entré med trapp, vaskerom, bad/wc, stue/kjøkken, kontor med hems, soverom	Utvendig bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Utvendig:	Ringmur i betong, støpt plate. Bindingsverk med liggende kledning. Saltak tekket med betongstein. Vinduer med to-lags ruter. Terrasse med dør fra stue.
Innvendig:	Gulv: Fliser, laminat, teppe, våtromsbelegg. Vegg: Bygningsplater med tapet/strie/våtromstapet, panelplater. Tak: Takess, panel. Kjøkkeninnredning av merke Ikea. Elementpipe fra byggeår, med vedovn i stue. Gulvvarme i hovedetasje samt bad på loft.
Tekniske installasjoner:	Bad/wc: 160 cm baderomsinnredning m/servant. Wc. Dusjnisje. Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin. Skyllekar. 200 l. bereder. Bad/wc loft: 90 cm baderomsinnredning m/servant. Wc. Dusjnisje.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 736 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 636 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig		Kr.	2 100 000
Sum teknisk verdi bygninger		Kr.	2 100 000

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.			
Tomteverdi:		Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:		Kr.	3 000 000

FINNÅS, 12.04.2019



Takstmann Tore Vespestad
Telefon: 905 24 227

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

