

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 136: Bnr 46**
 Kommune: **1224 KVINNHERAD KOMMUNE**
 Betegnelse: **Boligeiendom**
 Adresse: **Bringedalsvegen 81, 5462 HERØYSUNDET**



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Enebolig:	210 m ²	185 m ²
Garasje:	55 m ²	0 m ²
M.fl.		

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 200 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 870 000

Utskriftsdato: 18.02.2019 Oppdrag nr: 2019016

Dato befaring: 05.02.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

FONNATAKST AS

Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK

Telefon: 920 17 717

Organisasjonsnr: 994 837 389

Sertifisert takstmann:

Raymond Bård Olsen

Telefon: 920 17 717

E-post: raymond.olsen@knett.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 befarings 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 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 befarings 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

Verditaksten er utført iht Norges Takseringsforbunds regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger.

Merk at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverket tekniske tilstand.

Rapporten inneholder en del opplysninger som er gitt av eier ved befarings uten at det foretas spesiell kontroll i forhold til disse opplysninger.

Rapporten er gyldig i 6 måneder fra befaringsdato. Dersom rapporten skal benyttes etter dette, må takstmann kontaktes for oppdatering.

Årlige kostnader som off.avgifter, ev. eiendomsskatt, forsikring samt vedlikeholdskostnader er kun antatt. For nærmere opplysninger må dokumentasjon/kvitteringer innhentes.

Denne takstrapporten er bestilt i forbindelse med tvangssalg.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 200 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 870 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Døssland Advokatfirma AS
Takstmann:	Raymond Bård Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.02.2019. - Raymond Bård Olsen. Tlf. 920 17 717 - Per Ivar Hessen. Tlf. 48227090

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til i Herøysundet- landlig beliggenhet med omliggende LNF-området. Sjøustikt og gode solforhold Fine turmuligheter i nærområdet. Gangavstand til skole og barnehage i Herøysundet.
Bebyggelsen:	Boligbebyggelse langsmed Bringedalsvegen- boliger og landbrukseiendommer-
Standard:	Boligen er oppført med normal god standard iht byggeåret- år 1966- ref bygningsopplysninger i matrikkel. Ombygget- ny dobbel garasje år 1988- ref bygningsopplysninger i matrikkel.
Om tomten:	Tomten er skrånet med opparbeidet uteområdet- det er oppført støttemur i bakkant for justering av terreng. Gruset innkjørsel med parkering i veibane. Det er oppført ett uthus i bakkant- enkel standard. Blir ikke videre beskrevet i denne takstrapporten. Merk: Garasje er oppført like ved nabogrense- det er ikke forelagt nærmere opplysninger vedr plassering.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Plantype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 22.3.2018 Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 Oversiktsplanareal: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv Arealbrukstatus: Framtidig
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Ikke opplyst
Tilknytning avløp:	Ikke opplyst
Heftelser:	Heftelser Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Dagbokført: 20/01-1966 Bestemmelse om gjerde Doknr: 1966/272-3/49 Dagbokført: 26/04-1966 Erklæring/avtale Doknr: 1966/1655-1/49

	<p>Bestemmelse om felles vannverk/ledning Gjelder denne registerenheten med flere</p> <p>Dagbokført: 06/12-1969 Bestemmelse om bebyggelse Doknr: 1969/7174-2/49 Rettighetshaver: Knr:1224 Gnr:136 Bnr:37</p> <p>Dagbokført: 13/07-2012 Pantedokument Doknr: 2012/575035-1/200 Panthaver: Sparebank 1 Sr-Bank Asa Org.nr: 937 895 321</p> <p>Dagbokført: 01/02-2017 Utleggsforretning Doknr: 2017/96616-1/200</p> <p>Dagbokført: 23/05-2017 10:41 Utleggsforretning Doknr: 2017/540824-1/200</p> <p>Dagbokført: 24/10-2017 13:40 Utleggsforretning Doknr: 2017/1175742-1/200</p> <p>Dagbokført: 27/08-2018 13:05 Utleggsforretning Doknr: 2018/1187674-1/200</p>
Matrikelopplysninger	<p>Type BEST. GRUNNEIENDOM Bruksnavn LIHEIM Etableringsdato 20/01-1966 Tinglyst Ja Arealmerknad Matrikkelført Ja Har festegrunn Nei Skyld 0,01 Landbruk Nei Næringsgruppe Antall teiger 1 Seksjonert Nei Areal 1376.3 m² Arealkilde BEREGNET AREAL</p>
Bygningsopplysninger	<p>Næringsgruppe BOLIG Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 174411093 Bebygd areal BRA bolig 220,0 BRA annet BRA totalt 220,0 Har heis Nei Rammetillatelse lgangset.till Ferdigattest Midl.brukstill. Tatt i bruk (GAB) 01/01-1966 Antall boliger 1 Antall etasjer 3</p>

	<p>Næringsgruppe ANNET SOM IKKE ER NÆRING Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 174411085 Bebygd areal BRA bolig BRA annet 15,0 BRA totalt 15,0 Har heis Nei Rammetillatelse Igangset.till Ferdigattest Midl.brukstill. Tatt i bruk (GAB) Antall boliger Antall etasjer 1</p> <p>Næringsgruppe ANNET SOM IKKE ER NÆRING Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 9659854 Bebygd areal BRA bolig BRA annet 42,0 BRA totalt 42,0 Har heis Nei Rammetillatelse 03/09-1987 Igangset.till 03/12-1987 Ferdigattest Midl.brukstill. Tatt i bruk (GAB) 03/09-1988 Antall boliger Antall etasjer 1</p>
Grunndata	<p>Dagbokført: 20/01-1966 Registrering av grunn Doknr: 1966/272-1/49</p> <p>Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1224 Gnr:136 Bnr:4</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNERAD Gnr: 136 Bnr: 46
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 376,3 m ² Arealkilde: Ambita Infoland, beregnet areal
Hjemmelshaver:	<p>Dagbokført: 13/07-2012 Hjemmel til eiendomsrett Doknr: 2012/575017-1/200</p> <p>Chlebowicz PiotrIDEELL: 1/2 Født: 11/02-1983</p> <p>Chlebowicz SylwiaIDEELL: 1/2 Født: 16/05-1983</p> <p>Dagbokført: 16/04-2018 21:00 Tvangssalg besluttet Doknr: 2018/653672-1/200 Tingrett: Sunnhordland Saksnr: 17-181480TVA-SUHO</p>
Adresse:	Bringedalsvegen 81 5462 HERØYSUNDET

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.12.1982		Innhentet	4	Ja
Norkart AS	18.02.2019		Innhentet	4	Ja
Energiattest	18.02.2019		Innhentet		Ja
Eiendomsverdi	18.02.2019		Innhentet		
Infoland.no	24.01.2019		Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1966 Kilde: Byggeåret er antatt
Anvendelse:	Bygget er innredet til boligformål.

Kommentar	
Standard:	Oppført med normal god standard iht byggeåret- påkostet i ettertid.
Vedlikehold:	Normalt periodevis vedlikehold

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	87	78	53	25	
1. etasje	87	81	81		
Loft	52	51	51		
Sum bygning:	226	210	185	25	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Hall m/trapp, kjellerstue, soverom, wc	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, vindfang, 3 soverom	
Loft	Gang, 3 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig	
Grunn og fundamenter, generelt	
Byggegrunn med sprengstein og planerte løsmasser. Antatt oppført på tilstrekkelig sikker grunn- det foreligger ikke nærmere opplysninger vedr. byggegrunn	
Drenering	
Avrenning av overflatevann til terreng/drens. Nedløpsrør og renner i plastutførelse	
Gulv på grunn	
Støpt betonggulv- antatt isolert Nærmere beskrivelse er ikke forelagt	
Yttervegger	
Yttervegger montert med tradisjonelt 4" bindingsverk. Montert med vindsperre, lekter og utvendig bordkledning. Konstruksjonen er antatt isolert med 10cm mineralull.	
Støpt grunnmur med utlektet konstruksjon mot oppholdsrom.	
Takkonstruksjoner	

Takkonstruksjon er antatt isolert- skråtak på loftsplanet.
Montert med opplett i front.
Montert med sutak, sløyfer og lekter.

Taktekking og membraner

Taktekking montert med farget betongtakstein.
Vindskibord og loddbord i imp utførelse- malte overflater.

Vinduer

Vinduer med isolerglass montert i trekarm/ ramme- varierende alder.

Ytterdører og porter

Ytterdører og terrassedør i std utførelse- Teak tilkomstdør

Gulvsystemer

Etasjeskille montert med trebjelkelag.

Trapper og ramper

Trapp montert mellom etasjeskille- std utførelse.

Balkonger, terrasser ol.

Det er oppført støpt dekke over garasjedel- montert med malt rekkverk

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Bygningen har oppmuret skorstein-

VVS-installasjoner, generelt

Alt røropplegg som kobberør fra byggeår.

Det er montert servant på ett soverom uetg.
WC-rom uetg montert med vannklosett.

200 liter VVbereder

Luftbehandling, generelt

Bygningen har naturlig ventilasjon med stedvis klaffeventiler i yttervegg.
Avtrekksvifte montert på kjøkken.

Elkraft, generelt

Sikringsskap montert med automatsikringer.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje/hall m/trapp

Laminat

Overflater på innvendige vegger - Underetasje/hall m/trapp

Malte trefiberplater

Overflater på innvendig himling - Underetasje/hall m/trapp

Takplater

Overflater på innvendige gulv - Underetasje/kjellerstue

Furugulv

Overflater på innvendige vegger - Underetasje/kjellerstue

Takplater

Overflater på innvendig himling - Underetasje/kjellerstue

Panel

Overflater på innvendige gulv - Underetasje/soverom

Laminat

Overflater på innvendige vegger - Underetasje/soverom

Tapet og malte trefiberplater

Overflater på innvendig himling - Underetasje/soverom

Panel

Overflater på innvendige gulv - Underetasje/wc

Laminat

Overflater på innvendige vegger - Underetasje/wc

Malt panel

Overflater på innvendig himling - Underetasje/wc

Malt panel
Overflater på innvendige gulv - Underetasje/bod 1
Betonggulv
Overflater på innvendige vegger - Underetasje/bod 1
Panel
Overflater på innvendig himling - Underetasje/bod 1
Panel
Overflater på innvendige gulv - Underetasje/bod 2
Betongoverflater
Overflater på innvendige vegger - Underetasje/bod 2
Panel
Overflater på innvendig himling - Underetasje/bod 2
Panel
Overflater på innvendige gulv - Underetasje/bod 3
Støpt dekke
Overflater på innvendige vegger - Underetasje/bod 3
Panel
Overflater på innvendig himling - Underetasje/bod 3
Panel
Overflater på innvendige gulv - Underetasje/bod 4
Støpt dekke
Overflater på innvendige vegger - Underetasje/bod 4
Panel
Overflater på innvendig himling - Underetasje/bod 4
Panel
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/bad
Belegg
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/bad
Baderomsplater,
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/bad
Takplater
Annet fast inventar - 1. etasje/bad
Dushjørne, servant og vannklosett. Ventil i tak.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/gang
Belegg
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/gang
Tapet
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/gang
Takplater
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/kjøkken
Laminat
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/kjøkken
Tapet
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/kjøkken
Takplater
Annet fast inventar - 1. etasje/kjøkken
Kjøkkeninnredning montert i seinere tid- bjørkefronter eller lignenede. Montert med delintegert komfyr, side by side kjøll/ fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte montert
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/stue
Parkett

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/stue
Malte veggplater og tapet
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/stue
Takessplater
Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje/stue
Peisovn
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/soverom 1
Laminat
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/soverom 1
Tapet
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/soverom 1
Takplater
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/soverom 2
Belegg
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/soverom 2
Tynne trefiberplater
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/soverom 2
Malte veggplater
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/soverom 3
Belegg
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/soverom 3
Tapet
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/soverom 3
Huntonitt m/papir
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/vindfang
Tregulv
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje/vindfang
Panel
Overflater på innvendig himling - 1. etasje/vindfang
Takplater
Overflater på innvendige gulv - Loft/gang
Belegg
Overflater på innvendige vegger - Loft/gang
Panel
Overflater på innvendig himling - Loft/gang
Takplater
Overflater på innvendige gulv - Loft/soverom 1
Parkett
Overflater på innvendige vegger - Loft/soverom 1
Tapet
Overflater på innvendig himling - Loft/soverom 1
Takplater
Overflater på innvendige gulv - Loft/soverom 2
Belegg
Overflater på innvendige vegger - Loft/soverom 2
Tapet
Overflater på innvendig himling - Loft/soverom 2
Takplater
Overflater på innvendige gulv - Loft/soverom 3

Parkett
Overflater på innvendige vegger - Loft/soverom 3
Tapet
Overflater på innvendig himling - Loft/soverom 3
Takplater

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1988 Kilde: Ambita Infoland
Anvendelse:	Parkering, lagring, hobby.

Kommentar	
Standard:	Oppført med normal god standard- iht byggeåret.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	60	55		55	
Sum bygning:	60	55	0	55	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Garasje med støpte betongvegger- himling med støpt dekke- montert med isopor mot garasjedel. Garasje med montert med 2 stk leddporter Egen tilkomstdør Lysarmatur og stikk montert i garasje.	

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer					
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje					
Sum bygning:	0	0	0	0	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Sum årlige kostnader	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 055 320
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 775 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 280 320
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	288 750
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 77 500
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	211 250
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 491 570

DIMMELSVIK, 18.02.2019



Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Utvendig bod



Utvendig bod



Utsiktsbilde