

VERDI- OG LÅNETAKST

ENEBOLIG	GNR	BNR	SNR
MATRIKSEL	67	22	
KOMMUNE	4615	Fitjar	
EIENDOMSTYPE	Enebolig og garasje		
ADRESSE	Havnavegen 9		
POSTNR /STED	5417 Fitjar		
OPPLYSNINGER HJEMMELSHAVER	NAVN	ANDEL	
	Per Roger Hoff	1/1	



NAVN	ROLLE	Telefon	EPOST
Elisabeth Handeland Helberg	Advokatfullmektig	544 54000	Elisabeth.helberg@responsa.no
Jonny Salomonsen	Takstmann	928 35809	jonny@jstaksering.no
Stine Bjørvik Hoff			

Eiendomsbetegnelse: Enebolig med garasje

UTFØRT AV SERTIFISERT JS TAKSERING AS

TAKSTMANN:
JONNY SALOMONSEN
Skottio 17, 5411 STORD
Mobil: 92 83 58 09
Org.nr.916 690 797

MARKEDSVERDI:

KR. 3 100 000

LÅNEVERDI:

KR. 3 000 000

Befaringsdato:16.09.2022
Rapportdato: 29.09.2022
REV- 1
Oppdragsnr.:2222
Antall sider: 5



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.

Forutsetninger:

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/ dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. 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. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. 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:

Takstmann er bestilt av medhjelper i forbindelse med tvangsbejæring, det foreligger ikke egenerklæring og takstmann har ikke fått opplysninger om eiendommen fra hjemmelshaver. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke kommer frem i taksten. Det blir bare gitt en enkel beskrivelse av bygningskomponentene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar dermed ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig kommer frem av takst dokumentet. Opplysninger er innhentet fra fonna kart. -no og Statens kartverk sine nettsider seeiendom.no. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til den gjeldende instruks og retningslinjer



Beliggenhet:

Eiendommen ligger i Fitjar sentrum og har gangavstand til butikker, barnehage og skole.



Om tomten:

Tomten er opparbeidet med plener og prydbusker, innkjørsel er gruset.

Parkering:

I garasje og i innkjørsel.

Ve, vann og avløp:

Boligen er tilknyttet kommunalt anlegg.

Regulering:

Regulert som bolig

Grunnboken innhentet:

24.08.22

Bygninger på eiendommen

Bolig



Byggeår:

1954

Standard:

Boligen er oppført etter byggeårets standard, og er renoverert utvendig og innvendig.

Vedlikehold:

Normalt vedlikeholdt.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Bygning, generelt

Bolig oppført over 3 plan med kjeller, 1. etasje og loftetasje, boligen har blitt renoverert utvendig i 2000 der det ble skiftet kledning og vinduer.

Grunn og fundamenter, generelt

Bygning forutsettes fundamentert på faste masser, grunnmur er oppført av betong.

Drenering

Drenering ser ut til å fungere som den skal, det er ikke synlig fukt i kjeller.

Gulv på grunn

Gulver av betong i kjeller. Fukt på gulv er ikke registrert.

Frittbærende dekker

Etasjekiller av trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger er oppført av reisverk / bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning, ny kledning i 2000, det registreres ingen råteskade.

Takkonstruksjoner

Saltakskonstruksjon av sperrer, taktekket med Deckra takpanner, takrenner og nedløp, det mangler et rør til nedløp mot sør.

Vinduer

Alle vinduer er med tolags glass og er skiftet i 2000

Ytterdører og porter

Inngangsdør i finer med glass. Kjellerdør i tre, terrassedører med glass.

Innvendige dører

Fyllingsdører i furu.

Overflater på innvendige gulv

Gulv av laminat, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Overflater på innvendige vegger
Veggbehandling med tapet, panel og malte overflater.
Overflater på innvendig himling
Himlinger med hvite takplater og takpanel.
Trapper og ramper
Rett furutrapp med spilet rekkverk
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Pipe oppført av teglstein, tekket med beslag over tak, stigtrinn til pipe. Vedovn i stue.
Kjøkkeninnredning
Innredning med furu fronter, laminert benkeplater, benkebeslag av stål med kummer og avleggsrist. Avtrekksventilator. Løse hvitevarer.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Rør i rør, skiftet i de senere årene.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Badet er utstyrt med hjørnebadekar, dusjkabinett, vask og toalett.
Varme, generelt
Vedovn i stue, elektrisk oppvarming.
Luftbehandling, generelt
Boligen har naturlig ventilasjon.
Elkraft, generelt
Luftspenninntak. Sikringskap med automatsikringer.
Bad og våtrom
Bad og vaskerom fungerer som de skal, det måles ingen fukt på befaringsdagen.

Garasje annen bygning på eiendommen.



Byggeår: 2013

Standard:

Garasjen har betonggulv, isolerte vegger, det er innlagt strøm og elektrisk port åpner.

Beregninger/ årlige kostnader/ teknisk verdi

Ligningsverdi skattemelding 2020	Kr.	492 812
Vann, avløp, feiing og renovasjon	Kr.	12 233
Eiendomsskatt	Kr.	2 059
Teknisk verdi bygninger		
Normale bygge kostnader Enebolig (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 728 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, svekkelser, gjenst. arb.)	Kr.	500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 228 000
Normale bygge kostnader garasje (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, svekkelser, gjenst. arb.)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi garasje	Kr.	250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr	2 478 000
Tomteverdien består av normaltomtekostnad og en vurdert verd.	Kr.	850 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 328 000

Areal

Bolig

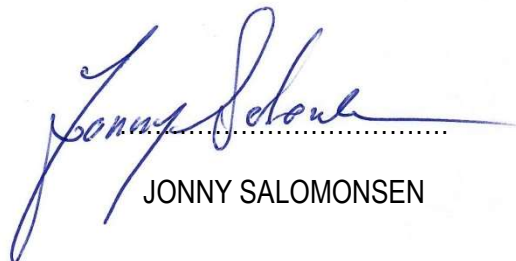
	BTA	BRA	P-ROM	S-ROM	KOMMENTAR
U.etg	60	50		50	Takhøyde 198 cm
1.etg	80	74	74		
2.etg	50	50	50		
Total	190	174	124		

Romfordeling	Etasje Primærareal (P-ROM)	(S-ROM)
U.etg		Kjeller / Bod
1.etg	Gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken	
2.etg	Trappegang og 4 soverom	

Garasje

	BTA	BRA	P-ROM	S-ROM	KOMMENTAR
1.etg	37	34		34	
Total	37	34		34	

STORD den.29.09.2022



JONNY SALOMONSEN