

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 100: Bnr 13**
Kommune: **1263 LINDÅS KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidseiendom**
Adresse: **Vabøvegen 50, 5955 LINDÅS**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **550 000**

LÅNEVERDI:

KR. **500 000**

Hytte:

Nøst:

M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

67 m²

67 m²

18 m²

0 m²

Utskriftsdato: 10.05.2016 Oppdrag nr: 16115

Dato befaring: 22.04.2016

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ
Telefon: 90 72 38 78
Organisasjonsnr: 916 271 654

Sertifisert takstmann:

Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 90723878
E-post: tekl@online.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 befaring 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 befaring 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.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som har innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler/skader og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremsto ved befaringstidspunkt. Markedsverdien som er satt på eiendommen er ansatt pr. befaringsdagen og det er bl. a. tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessighet, avvik osv. Markedsverdien defineres som; " Det ansatte beløp som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på takseringsdatoen.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	550 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lindås Kommune
Takstmann:	Terje Kleivdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.04.2016. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 90723878 - Therese U Braseth. Eiers representant. Tlf. 45285459

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Hytte med fin beliggenhet ved Vabøvatnet i Lindås kommune, gode solforhold, ca 5 min kjøring til Lindås senter og ca 50 min kjøring til Bergen sentrum
Bebyggelsen:	Spredt bebyggelse med eneboliger og fritidseiendommer
Standard:	Hytte med enkel standard, normalt vedlikeholdt
Adkomstvei:	Parkering ved offentlig vei, gangrett over hovedbruket fram til eiendommen
Tilknytning vann:	Ikke innlagt vann
Tilknytning avløp:	Gråvannsutslipp til terreng
Andre forhold:	Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1263 LINDÅS Gnr: 100 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 263,1 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Lindås kommune
Adresse:	Vabøvegen 50, 5955 Lindås

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no	10.05.2016		Innhentet		
Eier	22.04.2016				
Teknisk etat	08.04.2016		Innhentet		

Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 1 000. Stipulert av takstmann.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata

Byggeår:	1955 Kilde: Antatt byggeår
Anvendelse:	Brukt av eier

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	53	49	49		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Loft	19	18	18		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	72	67	67	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, stue, entré, 3 soverom	
Loft	Gang, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert med ringmur av betong på stein og fjellmasser

Drenering

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det var ikke mulig å åpne inspeksjonsluke til blindkjeller, så blindkjeller er ikke inspisert.

Yttervegger

Yttervegger av stenderverk.

Takkonstruksjoner

Sal takkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.
Fuktskader på sutaksbord ved pipe.

Taktekking og membraner

Tekket med eternittplater.
Taktekkingen er fra byggeår, lekkasje rundt pipe.
bare inspisert fra bakkenivå

Vinduer

Vinduer med enkle og 2 lags isolerglass i trekarmer.
Skiftet 1 vindu i stue i 2004.

Ytterdører og porter

Ytterdører av tre
Ytterdører fra byggeår, terrassedør er vanskelig å åpne.

Gulvsystemer

Trebjelkelag mellom etasjene

Utvendige overflater

Liggende kledning, skiftet deler av kledningen.
Ikke listet rundt vindu på sørsiden.
Malingen bobler på kledning på vestsiden

Overflater på innvendige gulv

På gulv er det gulvbord og belegg.
Overflater fra byggeår, litt slitt.

Overflater på innvendige vegger

På vegger er det panel, tapet og malte plater.
Fukt/råteskade på vegg ved pipe på loft.

Overflater på innvendig himling

Himlinger av panel, malte plater og malt maskinpapir.
Litt sprekker i himlingene, fukt/råteskader i himling ved pipe.

Trapper og ramper

Furutrapp med belegg

Balkonger, terrasser ol.

Balkong av betong utenfor stue, ca 7 m2

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Teglsteinspipe, pusset over tak, vedovn og murt peis i stue.
Fukt og saltutslag på pipe i stue.

Kjøkkeninnredning

Eldre malt innredning, normalt utstyrt med skap, utslagsvask for gråvann.

Annet

El. anlegg med skrusikringer

Nøst

Bygningsdata



Byggeår: 1955 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Brukt av eier

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	19	18		18	Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og s-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	19	18	0	18	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Nøst

Bygning, generelt

Bygning fundamentert med ringmur av betong, yttervegger av stenderverk, liggende kledning, sal takkonstruksjon av sperrer, tekket med eternittplater.

Noen hull i yttertaket, ytterdørene er i dårlig stand, en del mose på taket.

Utvendig bod

Bygningsdata



Byggeår: 1955 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Brukt av eier

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	11	10	0	10	Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og s-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	11	10	0	10	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Utvendig bod

Bygning, generelt

Bygning fundamentert med betongsøyler, trebjelkelag, gulvbord, yttervegger av stenderverk, liggende og stående kledning, sal takkonstruksjon av sperrer, tekket med eternittplater, innlagt strøm.

Bygningen er i dårlig stand, råteskader på kledning og litt lekkasje i taket.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert av takstmann	Kr.	1 000
Vedlikeholdskostnader, stipulert av takstmann	Kr.	15 000
Sum årlige kostnader	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger		
Hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	864 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 490 000
Sum teknisk verdi – Hytte	Kr.	374 000
Nøst		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	114 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 64 000
Sum teknisk verdi – Nøst	Kr.	50 000
Utvendig bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	66 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 49 000
Sum teknisk verdi – Utvendig bod	Kr.	17 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	441 000

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.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	641 000

ISDALSTØ, 10.05.2016



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 90723878