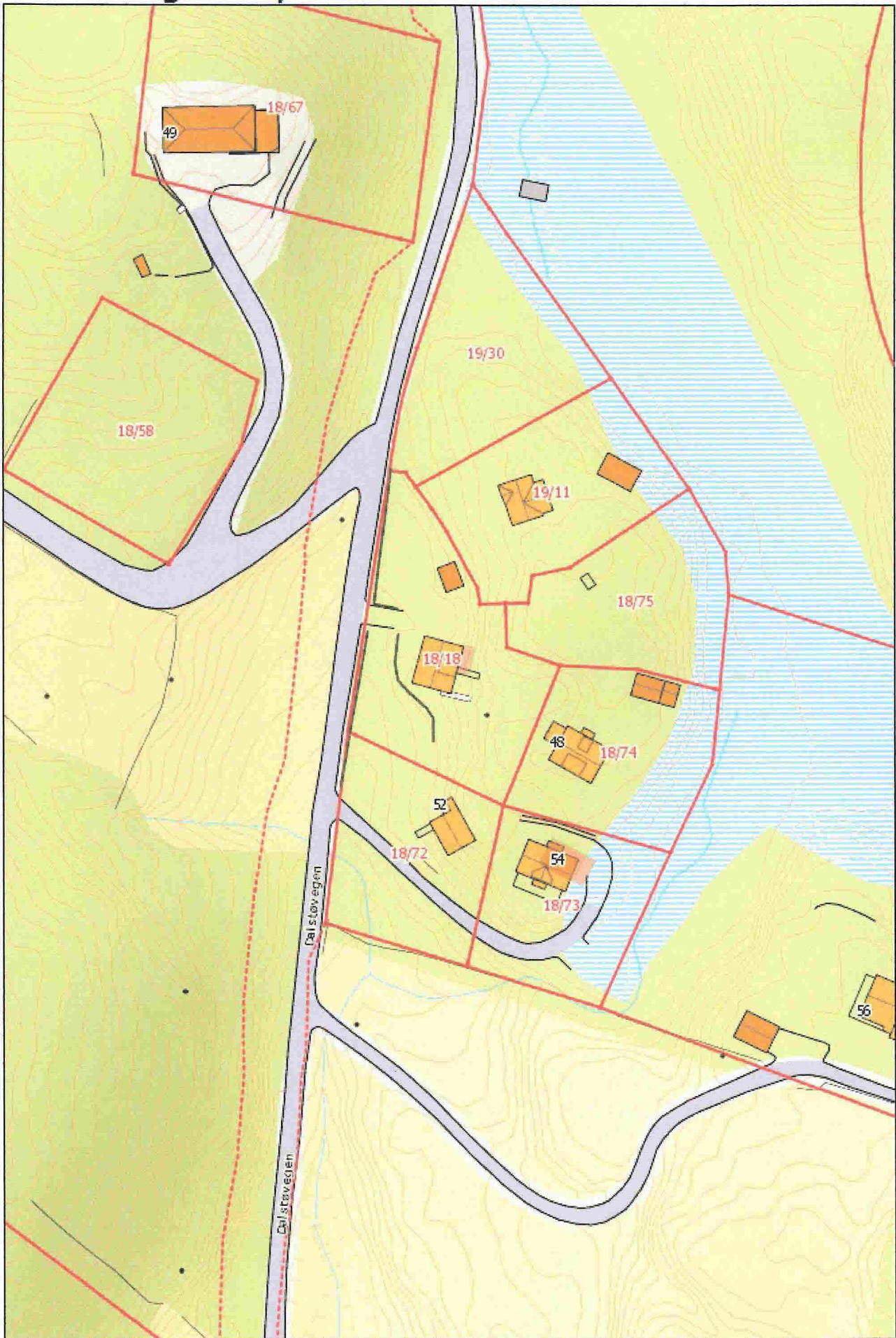


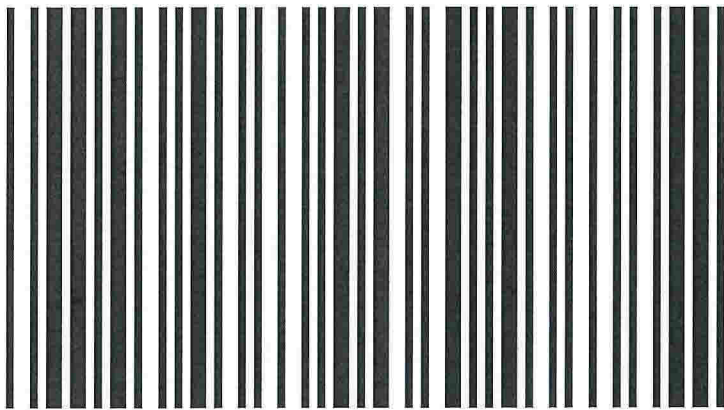
FASADE MOT VEST 2013



# Dalstøvegen 50, Gnr. 18 Bnr. 18



## Vedlegg

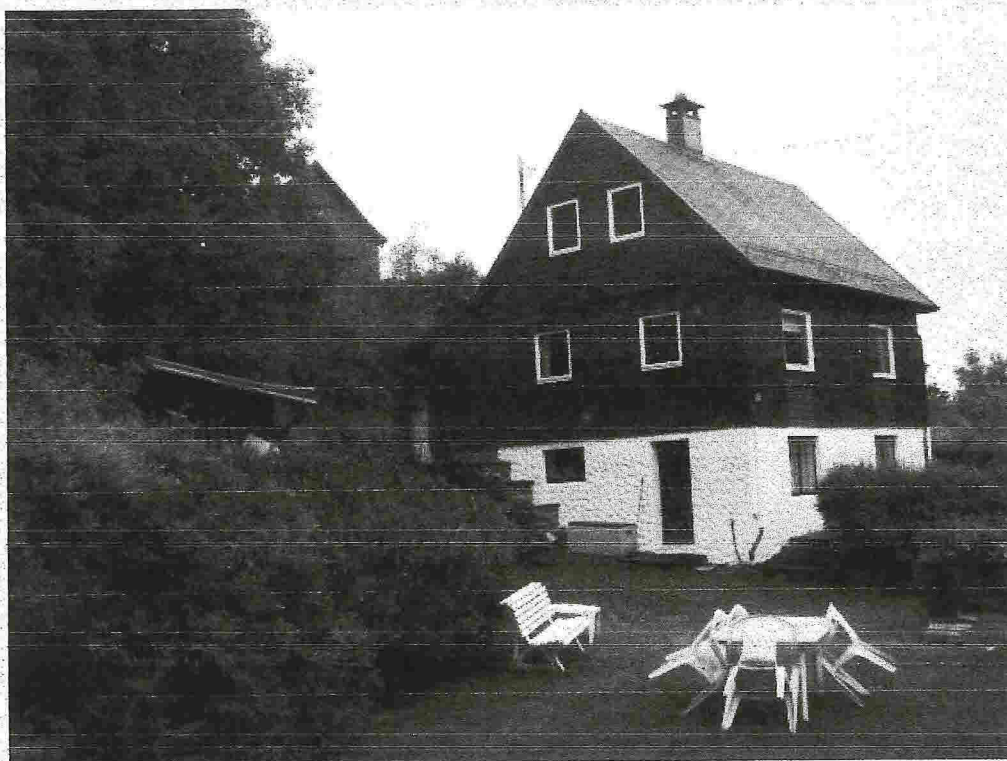


\*1+SV+\*

## MIDLERTIDIG RAPPORT

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Betegnelse: Porshaugen  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 600 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 360 000

Fritidsbolig:  
Uthus:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
117 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
9 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Utskriftsdato: 24.06.2013 Oppdrag nr: 37  
Dato befaring: 20.06.2013

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60  
Organisasjonsnr: 981 412 680

Sertifisert takstmann:

Olav-Tore Fosse  
Telefon: 913 34 856  
E-post: postmaster@navar.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

Emne

**Emne:** Verdi-og lånetakst  
**Fra:** Navar Eiendom <postmaster@navar.no>  
**Dato:** Mandag 24. Juni 2013 13:11 CEST  
**Til:** sigrunn.softeland@bkkfiber.no  
**Svar-til:** Navar Eiendom <postmaster@navar.no>

Hei !

Viser til avtale og vedlagt følger midlertidig takst rapport for gjennomlesning.

Vennligst gi en tilbakemelding om fakta opplysninger stemmer i henhold til opplysninger som er gitt, snarest.

PS, areal på målebrev var på 821,4 m2 datert 26.09.1995 og da jeg tok utskrift på eiendomsdata, var tomtearealet på 1202,3 m2 !!!

Mvh  
Olav-Tore Fosse  
NTF-Takstmann  
Tlf. 91334856



MidlertidigRapport\_00740285113062412571637.pdf (1,3M)

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



## 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](http://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 NS3940. 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 befaringdagen. 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. 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 – 2009'. 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

På oppdrag for Terje Søfteland, foretok undertegnede befaring på eiendommen den 20.06.2013, sammen med hjemmelshaver/revirent. Det var sol og lettsky på befaringdagen. Oppdraget var å vurdere dagens markedsverdi på eiendommen slik den fremstår på befaringdagen. Markedsverdien er en helhetsvurdering av eiendom, bygninger og beliggenhet.

Det er å bemerke at det er fradrag for verdireduksjon for uttidsmessigheter, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Taksten er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen og tar ikke sikte på å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 360 000

Markedsvurdering
<p>Fritidseiendommen ligger i etablert hyttefelt på Dalstø i Meland kommune. Området har status som LNF i kommuneplanen. Parkering på egen tomt. Gode solforhold.</p> <p>Stor tomt på som er opparbeidet med plen, prydbusker, hagemurer, uteplass med murt peis. Fin utsikt over nærområdet og mot fjorden fra deler av tomten. Det er badevik/friluftsområde i nærområdet. Fritidsboligen fremstår som velholdt.</p> <p>Fritidsboligen har sentral beliggenhet i forhold til service tilbud og skole m.m. Avstand til Frekhaug senter/kommunesenter ca 5 min., Barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg/idrettshall, barnehage og golfbane er ligger innenfor 5-10 min. kjøring.</p> <p>Boligen holder en standard etter den byggeskikk som var på den tiden den ble oppført, men er oppgradert og godt vedlikeholdt.</p> <p>NB! det er viktig å huske at de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter og krav til isolasjon, klima, og innemiljø er strengere enn de som var da boligen ble oppført. Dette er tatt hensyn til i verddivurderingen.</p> <p>Det er gitt byggetillatelse for oppføring av tilbygg for bad. Ferdigattester er ikke fremlagt.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/rekvirent:	Terje Søfteland
Takstmann:	Olav-Tore Fosse
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.06.2013. - Terje Søfteland. Tlf. 97404654 - Sigrunn Søfteland. - Olav-Tore Fosse. Byggmester/Byggteknikker. Tlf. 913 34 856
Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Porshaugen

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1256 Meland Gnr: 18 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 202,3 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Terje Søfteland, Sigrunn Søfteland, Liv Vigdis Hordvik
Adresse:	Dalstøvegen 50
Kommentar:	I henhold til registrert skjøte, tinglyst den 27.juni. 1996 pkt. 6. særskilteavtaler: "ved event.salg,har hver av de øvrige parseller forkjøpsrett"

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetillatelse		stemplet tegninger	Fremvist		
Forsikringsavtale	20.06.2013		Fremvist		
Kvitt. off. avgifter	20.06.2013		Fremvist		
Målebrev	26.09.1995 20.06.2013		Fremvist		
Skjøte	27.06.1996 20.06.2013		Fremvist		
Tegninger			Fremvist		
Offentlige planer	20.06.2013	LNF- område			
Eiendomsdata.no	21.06.2013 21.06.2013		Innhentet		Ja
Eier	20.06.2013	info eier			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Frende. Avtalenr: 21786. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 2 314 368. Årlig premie: Kr. 2 496. Fritidsbolig og eiendom. Selskap: Frende. Avtalenr: 21786. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 50 000. Årlig premie: Kr. 84. Uthus/bod.



Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

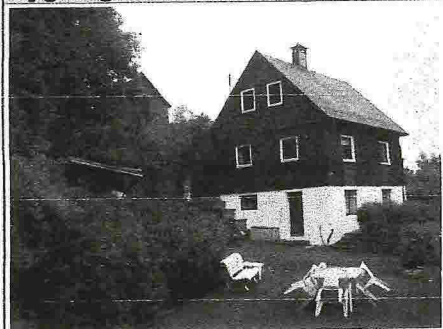
Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: info eier

Anvendelse: Brukt som fritidsbolig av eiere

#### Tilbygg:

År: 2012 BAD; fliser på gulv, våtromplater type alloc vegg, veggmontert toalett, 80 cm innredning med porselensvask, dusjkabinet, varmekabler i gulv, el.avtrekksvifte i vegg

#### Kommentar

Standard:	Fritidsboligen holder vanlig god standard og oppgradert den senere tid med nytt bad. Det Fritidsboligen er oppført i den byggeskikk som var på den tiden boligen ble oppført, det er viktig å huske at de forskrifter og krav som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter og krav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da boligen ble oppført. Det er opparbeid egen parkering på tomt.
Vedlikehold:	Fritidsbolig har hatt jevnlig vedlikehold, det er innredet nytt bad på hovedplan med fliser på gulv og våtroms plater på vegg, Nye inntakssikringer og nytt rør i rør for VVS og oppgradering med vinduer med energiglass i deler av fritidsboligen.

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	48	38	38		
1. etasje	58	54	54		
Loft	48	25	25		
Sum bygning:	154	117	117	0	

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

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Entré, peisstue, wc	
1. etasje	Stue/kjøkken åpen løsning, soverom, bad	
Loft	sov.1, sov.2, loftstue	

#### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	BYGNING GENERELT  Grunnmur på sprengte fyllmasser. Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig trekledning Sperr takkonstruksjon. Taktekket med shingel takpapp Skjønnehetsfeil, overflatefeil og normal bruksslitasje er ikke kommentert.
Utvendig:	UTVENDIG  GRUNNMUR, FUNDAMENTER GENERELT Yttervegger underetasje i Steinmur som er pusset på begge sider ca 40 cm tykkelse

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



#### DRENERING

Drenerende masser under bygning og takvann ledes til terreng

#### GULV PÅ GRUNN

Betonggulv , isolasjon ukjent

Uthus: Bindingsverk med trekledning utvendig, pulttak konstruksjon med papptak utvendig

#### FRITTBÆRENDE DEKKER

Etasje skille mellom hovedplan og loft er av trebejelkelag.

#### YTTERVEGGER

Yttervegg på er av 10 cm isolert bindingsverk, kledd med trekledning.

Uthus: uisolert bindingsverksvegg, kledd utvendig med trekledning.

#### TAKKONSTRUKSJONER

Sperr-takkonstruksjon

Taktekket med shingel takpapp, takrenner i plast med nedløp

Uthus: Sperrekonstruksjon, papptak, plast takrenner

#### VINDUER

Vinduer med 1-lags glass fra oppføringsåret og nyere vinduer med 2-lags energiglass

Uthus: 1-lagsglass

#### YTTERDØRER

Bolig:Hoveddør malt,

Terrassedør skyvedør med 2-lagsenergiglass til terrasse på 1.etg.

Terrassedør på loft. med isolerglass.

Uthus:Uisolert dør

Innvendig:

#### INNVENDIG

KJØKKEN, fra 1980, stålvaske med to kummer, ventilatorvifte over komfyr.

BAD/VASKEROM, veggmontert toalett, baderomsinnredning 80 med porselensvask, dusjkabinett, fliser på gulv og badromspanel type alloc på vegg

DØRER, furu fyllingsdører

GARDEROBE, eget garderobesrom/arbeidsrom, garderobeskap

TRAPP, furutrapp med rekkverk og sikring i henhold til forskrift og krav

GULV, linolium beleg, fliser og furugulv

TAK, panel

VEGGER, panel og munkepuss (underetasje)

LISTVERK, furu, malt

VINDUER, malte karmen på nye vinduer

Tekniske installasjoner:

TEKNISKE ANLEGG  
ELEKTRISK ANLEGG:  
Montert på loft  
Inntakskabel via luft

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



Glassikringer fra oppføringsåret.  
Anlegget er utbedret ved oppføring av tilbygg med Jordfeilbryter/ovespenningsvern  
Automatsikringer  
Elektriske anlegg er utenfor takstmannens fagområde og derfor ikke kontrollert.

VVS:  
VENTILASJON:  
Kjøkkenhette m/motor for avtrekk over komfyr til utlufting gjennom vegg

VANN og AVLØP  
Offentlig vann  
Ofentlig avløp

RØRLEGGER INNSTALLASJONER,  
Installert rør i rør til vvs installasjoner.  
200 liter vvs-tank montert på wc i underetasje  
Bad 1.etg., innredning med vask, dusjkabinett, vegg montert toalett, sluk i gulv. Baderoms  
innredning med porselensvask, speil og underskap

VARMEKILDER:  
Peisovn for ved/olje er montert i stue underetasje  
Varmekabler på bad  
Elektrisk oppvarming

LUFTBEHANDLING  
El.vifte i vegg på bad.  
Avtrekksvifte for komfyr  
Naturlig avtrekk, med ventiler i vegg

PIPE  
Teglsteinspipe  
Feieluke montert i underetg.  
Inntekket med beslag overtak, lekkasje på pipe mellom pipe og takkonstruksjon.

ANNET  
Rømningsveier Ok direkte til terreng fra hovedplan og loftsplan via trapp og takterrasse.  
Brannslukning, 2 stk 6 kg pulver apparat.  
Røkvarslere

## Uthus

### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: ikke oppgitt

Anvendelse: Bod redskap

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



### Kommentar

Standard:	Uthus enkel standard, uisolert. Bindingsverksvegger med trekledning Pulttakkonstruksjon med takpapp og plast renner med nedløp til terreng
Vedlikehold:	Godt vedlikehold

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	10	9		9	
Sum bygning:	10	9	0	9	

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

### Romfordeling

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

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 18  
Kommune: 1256 Meland KOMMUNE  
Adresse: Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Navar Takst og Eiendom AS  
Grønland 1, 5918 FREKHAUG  
Telefon: 56 17 63 60



## Beregninger

Årlige kostnader		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, i henhold fremlagte kviteringer	Kr.	13 980
Vedlikeholdskostnader, antatt	Kr.	10 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>23 980</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 849 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi – Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 049 000</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 099 000</b>

FREKHAUG, 24.06.2013

Olav-Tore Fosse  
Byggmester/Byggteknikker  
Telefon: 913 34 856