

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 24: Bnr 121 (snr: 13)**
Kommune: **1256 MELAND KOMMUNE**
Betegnelse: **3-romsleilighet**
Adresse: **Lonerenen 63 L, 5918 FREKHAUG**



BRUKSAREAL (BRA): **65 m²** AREAL, P-ROM: **57 m²**

3-romsleilighet:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 200 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 000 000**

Utskriftsdato: 27.09.2018 Oppdrag nr: 18247

Dato befaring: 24.09.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ
Telefon: 907 23 878
Organisasjonsnr: 916 271 654

Sertifisert takstmann:

Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878
E-post: tekl@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 befaringdagen. 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

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. befaringdagen 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.	2 200 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 000 000

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:	Meland kommune
Takstmann:	Terje Kleivdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.09.2018. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 90723878 - Hadas Tsegai Sibhatu. Eier. Tlf. 90525057

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	3-romsleilighet
Beliggenhet:	Leilighet med sentral og fin beliggenhet i Lonereren nær Frekhaug senter i Meland kommune, gode solforhold, gangavstand til Frekhaug senter, 5 min kjøring til Knarvik senter, 25 min kjøring til Bergen.
Bebyggelsen:	Bebyggelse med leilighetsbygg
Om tomten:	Felles tomteareal som er benyttet til parkeringsareal og felles områder
Kommuneplan:	Regulert til boligformål
Adkomstvei:	Grenser til offentlig vei
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig kloakkanlegg
Andre forhold:	Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1256 MELAND Gnr: 24 Bnr: 121 Seksjon: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 953,8 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 60/840
Hjemmelshaver:	Meland kommune
Adresse:	Lonereren 63 L

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no	26.09.2018		Innhentet		
Eier	21.09.2018				

Andre forhold	
Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 2 000. Stipulert av takstmann.

Bygninger på eiendommen

3-romsleilighet

Bygningsdata



Byggeår: 2008 Kilde: Eier
Anvendelse: For tiden utleid.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje.	70	65	57	8	Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet. Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	70	65	57	8	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje.	Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom	Bod 1, sportsbod

Konstruksjoner og innvendige forhold - 3-romsleilighet

Bygning, generelt

Leilighet i leilighetsbygg, denne leiligheten ligger i 2 etasje.

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert med ringmur på komprimerte steinmasser.

Drenering

Selvdrenerende masser under bygning.

Yttervegger

Yttervegger bestående av 15 cm bindingsverk, isolasjon og GU plater.

Takkonstruksjoner

Skråtak konstruksjon, tekket med takfolie,

Vinduer

Vinduer med 2 lags energiglass i trekarmer.

Gulvsystemer

Etasjeskiller mellom leilighetene er isolert bjelkelag. Gulvvarme på bad og entre.

Utvendige overflater

Stående og liggende kledning

Overflater på innvendige gulv

På gulv er det fliser på bad og entre, forøvrig parkett. Unntatt sportsbod, der det er golvplater. Slitt parkett i stue og kjøkken.

Overflater på innvendige vegger

Innvendige overflater er fliser på bad, forøvrig malte gipsplater. Ikke lister rundt pipe og ikke montert vaskelist på innsiden av badedør.

Overflater på innvendig himling
Himlinger av malte gipsplater. Litt sprekker i overgang vegg/ himling.
Balkonger, terrasser ol.
Balkong med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, areal ca 5 m2, impregnerte materialer.
Kjøkkeninnredning
Innredning med glatte hvite fronter, vanlig utstyrt med skap, laminerte benkeplater, frittstående hvitevarer. Slitte benkeplater, gjenstår å montere litt sokkel.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Rør i rør anlegg. Avløpsrør av pvc.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Bad med dusjkabinett, veggmontert klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Annet
Parkering i felles carport. Balansert ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger Garderobeskap på det ene soverommet.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert av takstmann (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter, stipulert av takstmann (pr. mnd. Kr. 1 300)	Kr.	15 600
Vedlikeholdskostnader, stipulert av takstmann (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	29 600

Teknisk verdi bygninger		
3-romsleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 820 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi – 3-romsleilighet	Kr.	1 670 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 670 000

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.	600 000
Sum tomteverdi:	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 270 000

ISDALSTØ, 27.09.2018



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878