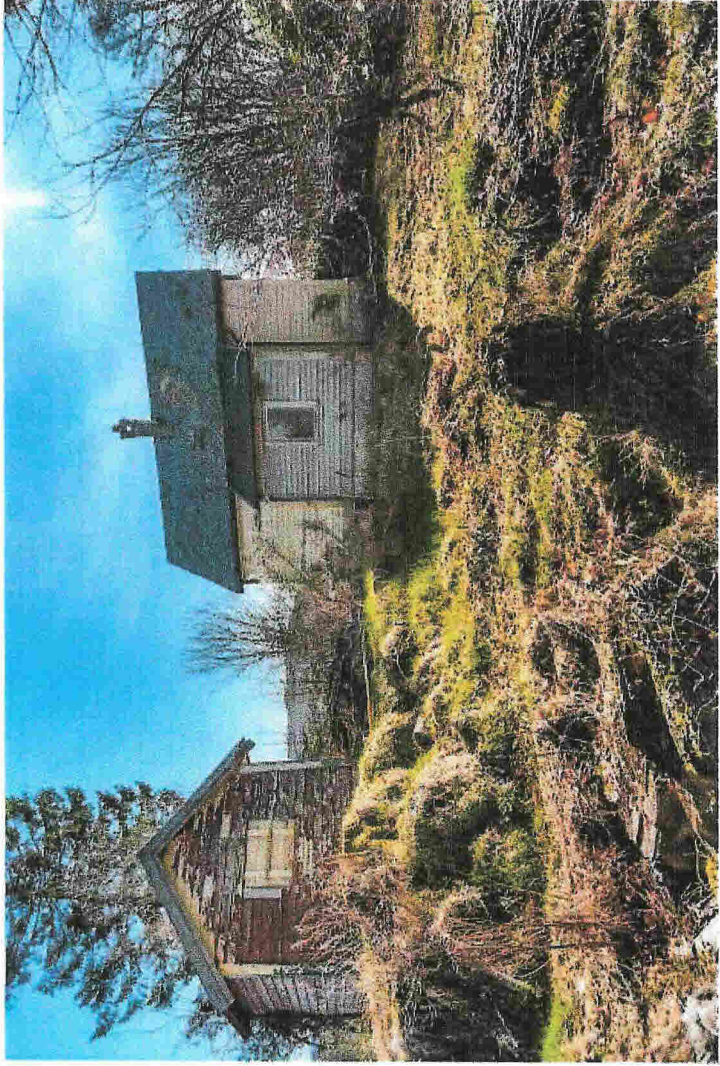


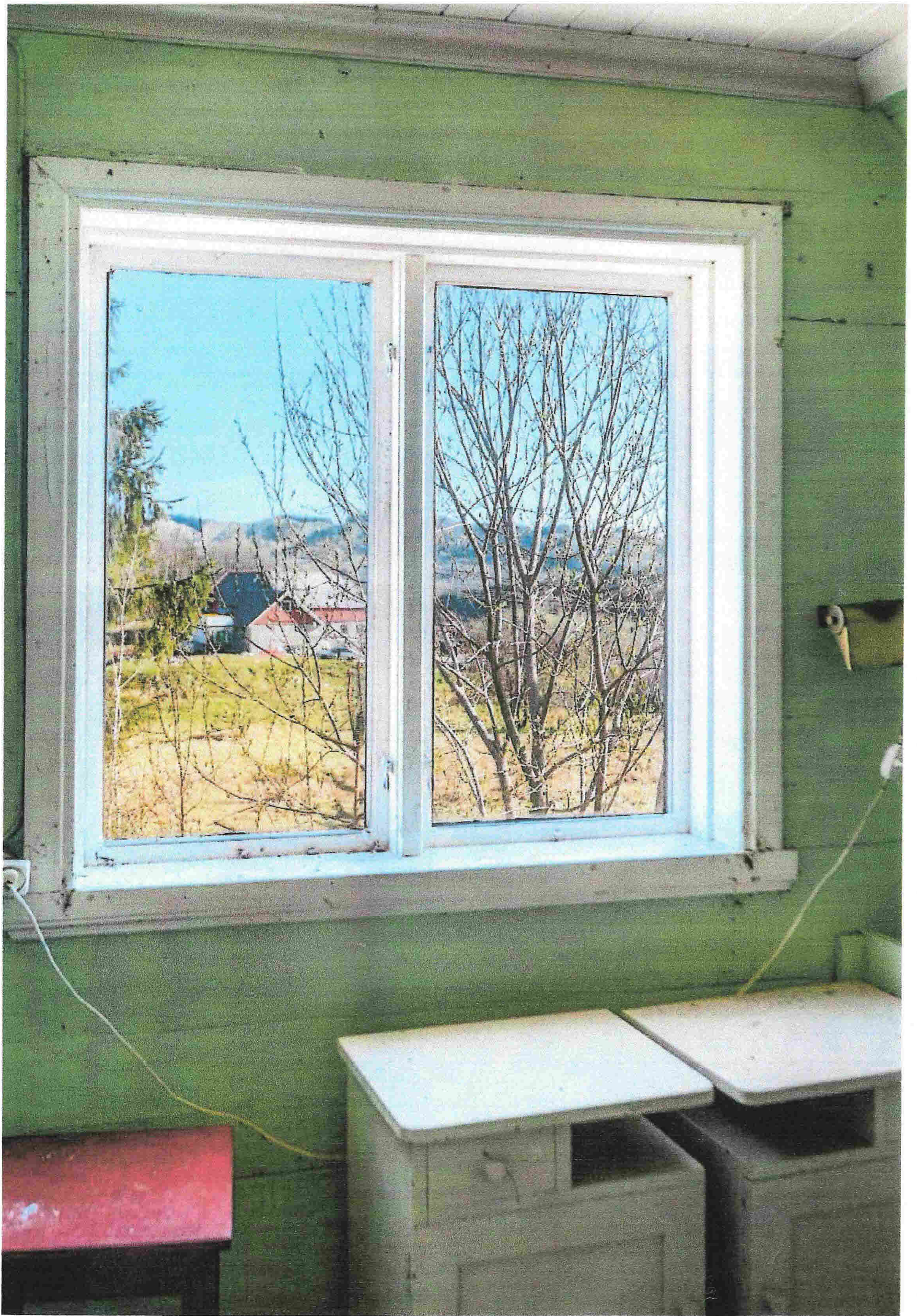


Velkommen til Landsvik 42

Meland/Rosslund. Hytte i flotte og landlige omgivelser. Bør påregnes totalrehabilitering.



Hytten er rivningsklar/eller trenger total rehabilitering



Om boligen



Innhold

Hytte over 2 plan.

1.etg: trapperom, gang, 2 stuer og kjøkken.

2 etg: gang og 3 mindre soverom.

Standard

Byggeår på hytten er ikke registrert, 1966 er når tidligere eier kjøpte hytten. Hytten må totalrehabiliteres eller rives. Meget dårlig standard. Kjøper oppfordres til å lese taksten i salgsoppgaven, samt å besiktige eiendommen skikkelig.

Det står også et uthus på eiendommen som er rivningsklart.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i vakre omgivelser på Rosslund. Kort vei til sjø, og kort kjørevei til Meland golfklubb. Området er bebygget med eneboliger, gårdsbruk og hytter.

Kommunale avgifter

Kr. 2 705 pr. år

Gjelder eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Arealfordeling pr etasje

Etg. 1: Bra og P-rom 34 m²

Etg. 2: Bra og P-rom 24 m²

Areal

BRA: 58 m²

P-ROM: 58 m²

Oppvarming

Kun varmekilder som var tilstede på visningen følger boligen.

Tomt/Beskaffenhet

1028m² eiet tomt som i dag er overgrodd pga manglende vedlikehold.

Parkering

Ingen opparbeidet parkering på tomten i dag.

Adkomst

Kjør mot Meland golfklubb, videre mot Rosslund. Når du kommer til Rosslund tar du av til Landsvik. Kjør denne veien et lite stykke og eiendommen vil da ligge på venstre side. Parkering langs veien.

Prisantydning

Kr 550 000,-

Reguleringsforhold

Iflg planen er arealbruken for eiendommen fastsatt som LNF. Konferer med megler for å se oversikt over reguleringsmessige forhold.

Diverse

Denne eiendom selges fra eiers side i den stand den er ved besiktigelse, jf avhl §3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i avhl. kapittel 3, enn det som følger direkte av §3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

Eventuelle integrerte hvitevarer følger boligen, men for eventuelle oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap er det kun de som har lik front som resten av kjøkkeninnredningen som følger boligen.

Opplysninger om innvendig og utvendig areal er hentet fra takst og er ikke kontrollmålt av megler. Også opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte takst.

Energimerking

Det foreligger ikke en energimerking av hytten, derfor setter vi karakteren Rød G som er den dårligste energikarakteren.

Byggemåte

Støpte fundamenter, grunnmur i betong/gråstein på antatt faste masser. Yttervegger og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger har liggende malt kledning. Se takst for ytterligere informasjon vedr byggemåte.

Vann, vei og kloakk

Det er innlagt vann og avløp antakelig til egen (septik?-) tank for gråvann(ikke offentlig påkobling), ikke synlig wc-avløp. Dette er det ikke opplyst om eller undersøkt nærmere. Tidligere eier har brukt naturlig vei til hytten, men vi finner ikke noen rettigheter nedfelt i servitutter eller andre steder. Megler har vært i kontakt med grunneier som bekrefter at tidligere eier har benyttet eksisterende vei i alle år.



Verditakst - fast eiendom

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsforhold og veistatus er for øvrig ikke kontrollert. Det vises til gjeldende bestemmelser og vedtekter. For oppdaterte reguleringsmessige forhold og bestemmelser må Meland kommune konfereres.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 020,8 m ²	Type tomt	Eiet
------------	------------------------	-----------	------

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Skrånende/kupert tomt med tilkomst fra offentlig vei via felles privat vei.
Innlagt strøm og vann, ikke avløp.
Parkering på tomten. I utgangspunktet plass til noen biler.
Tomten er overgrodd og ustelt.

Terrengforhold

Skrånende og småkupert terreng. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Grunnforhold er ikke undersøkt og er ikke en del av denne taksten.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidseiendom	Ukjent	
Uthus - Kondemnabelt	Ukjent	

Likningsverdi (år)	Ikke oppgitt			
Kjøpsår	1966			
Kjøpesum / kostpris	Kr. 0			
Forsikringselskap	Avtale ikke fremlagt	Type forsikring	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpte fundamenter, grunnmur oppført i betong / gråstein på antatt faste masser.
Det er sannsynligvis blindkjeller/krypkjeller under bygget. Ev. tilkomst er ikke påvist.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende yttervegger i trekonstruksjoner med liggende beist/malt trepanel.
To av veggene er med noe nyere kledning, antakelig fra 1985-tallet da vinduer er antatt skiftet.
Stort behov for vedlikehold og oppgradering av bygningen.

Dører og vinduer

Noen vinduer med isolerglass fra 1985. Ellers opprinnelige vinduer med enkle glass.
På vinduene er det montert vannbord under vinduene uten avstand til underkant loddrette bord og underkant vinduskarm, vannbrett er ikke med 5-6mm avstand som anbefalt av Byggforsk.
Disse forholdene bør ordnes.
Alle vinduer og begge ytterdørene trenger vedlikehold og oppgradering

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tresperrer, skifertekking, takrenner og nedløp i plast.
Taktekkingen er fra byggeår. Ikke montert snøfangere.
Taket bør kontrolleres årlig med hensyn til løs/knust takstein som da må skiftes.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.



Verditakst - fast eiendom

Piper, ildsteder og oppvarming

Det er montert pipe og ildsted i stuen nede.
Eldre, umoderne vedovn som bør skiftes ut.
Synlige sprekker/riss mellom pipe og brannmur som bør kontrolleres nærmere.

Bad og vaskerom

Det er ikke innredet eget bad/våtrom eller wc-rom.
Bøttedo i uthuset.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Stor bruksslitasje i forhold til rommets og innredningenes alder og funksjon.

Innvendige overflater

Tapet, trepanel, maling på vegger.
Gulvbelegg.
Himling med synlige bjelker nede, malt panel oppe.
Generelt stor slitasje på overflatene.

Elektrisk anlegg

El-anlegget består av luftinntak med hovedsikring og to kurser. Lys og strømuttak i de forskjellige rom. Det er ikke fremlagt el-installatørs samsvarserklæring om at anlegget/arbeidet er i henhold til gjeldende forskrifter og regelverk.
Installasjonene er antakelig gått ut på dato og bør kontrolleres før videre bruk.
Takstingeniøren har ikke ellers kontrollert det elektriske anlegget da det krever spesiell autorisasjon.
På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.

VVS-installasjoner

VVS, varme, ventilasjon, avløp og sanitær.
Naturlig ventilasjon som bør moderniseres og utbedres.
Det er innlagt vann og avløp antakelig til egen (septik?-)tank for gråvann, ikke synlig wc-avløp. Dette er det ikke opplyst om eller undersøkt nærmere.
Det er vannpumpe plassert i kjøkkeninngang. På grunn av manglende strøm ble den ikke testet på befaringen.

Annet

Det skal være montert forskriftsmessig brannvernustyr, minimum 6 kg brannslukningsapparat eller husbrannslange samt tilstrekkelig med røykvarslere i hver boenhet. Dette er ikke kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.
Radonmåling er det ikke opplyst om - sannsynligvis ikke utført.

Generelt om andre bygg

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Landsvik 42	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5917 ROSSLAND	51	18			
Område/bydel	Meland kommune					
Kommune	MELAND					
Rekvirent	Trygve Kaarbø (bo)					
Hjemmelshaver(e)	Trygve Kaarbø (bo)					
Befaringsdato	03.11.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Adv. Erik A. Grahl-Madsen					

Premisser - generelle opplysninger

Denne taksten gjelder en fritidseiendom med adresse Landsvik 42 i Meland kommune.

Besiktigelsen er foretatt på dagtid. Alle opplysninger er gitt av rekvirent. Det er ikke fremlagt dokumenter fra det kommunale bygningsarkivet.

Undertegnede takstingeniør er frittstående og uavhengig, uten noen økonomiske bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Denne verditaksten er utført etter NITO Takst sine regler og er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Denne verditaksten er ikke en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Det er kun utført en enkel befaring av synlige og tilgjengelige bygningsdeler og overflater som gir grunnlag for verdivurderingen. Det er ikke undersøkt for sopp- og råteangrep eller andre skader i skjulte konstruksjoner. Det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i taksten.

Det flyttes ikke på innredninger, og inventar. Besiktigelse eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger blir ikke foretatt.

På befaringsdagen var strøm ikke tilkoblet og derfor manglende belysning. Tomten rundt hytten er overgrodd og ustelt.

Anbefalt låneverdi er en forsiktig antatt markedsverdi i forbindelse med langsiktig lånefinansiering og kan ligge på omlag 80 til 90% av Verditaksten.

Dersom takstdokumentet er eldre enn seks måneder bør det oppdateres før bruk. Ved senere behov for oppdatering av denne taksten, ved salg, refinans eller familieoppgjør kan undertegnede takstingeniør kontaktes. Taksten med alle data lagres på database og kan lett oppgraderes.

Sammendrag

Takstobjektet er en fritidseiendom med hytte og uthus - byggeår ukjent.

Uthuset består av redskapsbod og utedo. Det er sterkt angrepet av råte og fremstår som skjevt og falleferdig - kondemnabelt - uten teknisk verdi.

Det er innlagt vann og strøm, ikke synlig avløp. Vannet er antakelig fra brønn, men ikke påvist. Vannpumpen er i ikke testet da strøm ikke var tilkopleet.

To av fasadene er med noe nyere ytterkledning/fasader. De fleste vinduene er fra 1985 med noen eldre unntak. Ellers eldre/opprinnelige kvaliteter på fasadene.

Innvendig er hytten for det meste med eldre/opprinnelige kvaliteter.

Det er antydning til mitangrep i trekonstruksjonene. Ev. blindkjeller er ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

Hytten er ikke vinterisolert.

Generelt vil det være behov for fullstendig oppgradering og modernisering av hytten.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom " Avhendingslova" av 3. juli 1992 nr 93.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Området er bebygget med gårdsbruk ,fritidsboliger og eneboliger – varierende standard og alder.

Omlag 45 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Busstopp i hovedvei.