

ArkivsakID: 15/1726
Jnr. 15/11495

9/7-15

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 24 (snr: 16)
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE
Betegnelse: Leilighet
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG



BRUKSAREAL (BRA): 114 m² AREAL, P-ROM: 111 m²

Flermannsbolig:

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 300 000

LÅNEVERDI:

KR. 3 000 000

Utskriftsdato: 28.05.2015 Oppdrag nr: 2015050
Dato befaring: 04.05.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 97 67 11 58
Organisasjonsnr: 995 081 954

Sertifisert takstmann:

Byggmester Raymond Skare
Telefon: 976 71 158
E-post: raymond@byggmesterskare.no
Rolle: Uavhengig takstmann



MEDELEM

NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Matrikkel: Gnr 24: Bnr 24 (snr: 16)
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 97 67 11 58



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 befarung 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 befarung 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. Primærrrom- og sekundærrrom (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

Ved eventuell 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. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagen bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 24 (snr: 16)
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 97 67 11 58



Konklusjon og markedsvurdering

| Konklusjon | | |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 3 300 000 |
| Anbefalt låneverdi | Kr. | 3 000 000 |

Markedsvurdering

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|---|
| Kunde: | Alf Helge Moldekleiv |
| Takstmann: | Raymond Skare |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 04.05.2015. - Raymond Skare. Takstmann. Tlf. 97 67 11 58 - Alf Helge Moldekleiv. Eier. Tlf. 906 99 000 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Eiendomsbetegnelse: | Leilighet |
| Beliggenhet: | Leiligheten ligger like ved Frekhaug senter sentralt i Meland Kommune. Kort vei til barnehage, skole, kjøpesenter, dagligvare, busstopp og turterreng. Ca. 30 min kjøring til Bergen sentrum. Ca. 5 min. til Knarvik sentrum med alle dets fasiliteter. |
| Bebyggelsen: | Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse. |
| Standard: | Leiligheten er bygget i 2002 og holder en god standard med moderne/tidsriktige overflater og innredninger med normal bruksslitasje iht. alder. Felles trappegang og heis i bygget. Bod i fellesarealet er på ca 7 m ² og gulvareal på 12,5 m ² . Det er 2 stk. felles redskap/sykelboder i bygget på ca. 50m ² . |
| Om tomten: | Sameiet har en opparbeidet tomt. Felles parkering i sameiet |
| Adkomstvei: | Offentlig gate. |
| Tilknytning vann: | Tilkn.off.vannverk |
| Tilknytning avløp: | Tilkn.off. avløp. |
| Servitutter: | Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert. |
| Andre forhold: | Det er ikke foretatt noe fuktkontroll på noen av våtrommene eller vegger som er under terreng. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Eier har gitt de fleste opplysninger. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. SPESIELLE FORHOLD: Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk. |

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 24 (snr: 16)
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 97 67 11 58



| Matrikkeldata | |
|-------------------|--|
| Matrikkel: | Kommune: 1256 MELAND Gnr: 24 Bnr: 24 Seksjon: 16 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 4 354,7 m ² Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsdata.no |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 100/3060 |
| Hjemmelshaver: | Alf Helge Moldekleiv |
| Adresse: | Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG |
| Kommentar: | Matrikkeldata er hentet fra eiendomsdata.no |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|-----------------|------|---|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Eiendomsdata.no | | Info om eiendommen er hentet på eiendomsdata.no | | | |
| Eier | | Eier har gitt generell info om eiendommen. | | | |

Bygninger på eiendommen

Flermannsbolig

| Bygningsdata | |
|--------------|------------------------|
| Byggeår: | 2002 Kilde: Iflg eier. |
| Anvendelse: | Bebodd av eier. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 3. etasje | 120 | 114 | 111 | 3 | |
| Sum bygning: | 120 | 114 | 111 | 3 | |

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

| Kommentar areal |
|--|
| Bruksarealer er oppmålt etter N:S: 3940, 2015 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2015. Bruttoareal er beregnet. |

| Romfordeling | | |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 3. etasje | Entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom | Bod |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Flermannsbolig |
|---|
| Bygning, generelt Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun uterom som naturlig tilhører leiligheten er besiktiget. |
| Grunn og fundamenter, generelt Betongkonstruksjoner på antatt faste masser. |
| Frittbærende dekker Bygningen har etasjeskille i betong. |
| Yttervegger Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner. |

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 24 (snr: 16)
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 97 67 11 58



| |
|---|
| Takkonstruksjoner |
| Valmet tak av sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongstein. Renner og nedløp i aluminium. |
| Vinduer |
| Vinduer med isolerglass i trekarmer fra byggeår. |
| Ytterdører og porter |
| Terrassedør med isolerglass. Lyd/branddør mot felles trappegang. |
| Innvendige dører |
| Formpressede hvit dører. |
| Overflater, generelt |
| Innvendige overflater består av: Gulv: Parkett. Fliser på bad Vegger: Malte flater Himlinger: Malte flater |
| Trapper og ramper |
| Felles trappegang og heis i bygget. |
| Balkonger, terrasser ol. |
| Balkongen utenfor stue på 12m ² av betong med imprignert spaltegulv. Rekkverk i stål. |
| Kjøkkeninnredning |
| Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eikefronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator i stål med mekanisk avtrekk. Overskap til tak. Fliser mellom benkeplate og overskap. |
| Skap og reoler |
| Garderobeskap. |
| Sanitærinstallasjoner, generelt |
| Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk. Utstyrt med toalett, servant og speil med lys i. Dusj, dusjvegg i glass. Spotter i himling. |
| Vaskerom med fliser på gulv og miljøstrie på vegger. Mekanisk avtrekk. Sanitærutstyr på vaskerom er: Skyllekar i stål. Innredning. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 200 liter. Har sluk. |
| Ledningsnett for sanitærinstallasjoner |
| Rør i rør anlegg. Avløpsledninger av pvc. Sanitæranlegg er utenfor takstmannens fagområde og er derfor ikke vurdert. |
| Varme, generelt |
| Elektrisk oppvarming. |
| Luftbehandling, generelt |
| Balansert ventilasjon. |
| Elkraft, generelt |
| Boligen har sikringsskap med automatsikringer. |
| Belysningsutstyr |
| Downlights på bad, gang og entre. Ellers vanlige takpunkt. |
| Systemer for porttelefoner |
| Porttelefon med døråpner. |
| Brannalarm |
| Felles brannvarslingsanlegg. Brannslange på kjøkken, |

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 24 (snr: 16)
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE
Adresse: Havnevegen 3, 5918 FREKHAUG

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 97 67 11 58



Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|--|------------|---------------|
| Felleskostnader Årlige fellesutgifter dekker: byggforsikring, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, snøbrøyting. | Kr. | 21 600 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 21 600 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|------------|------------------|
| Flermannsbolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 880 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 150 000 |
| Sum teknisk verdi – Flermannsbolig | Kr. | 2 730 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 730 000 |

| 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. | 650 000 |
| Sum tomteverdi: | Kr. | 650 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: | Kr. | 3 380 000 |

SEIM, 28.05.2015

Raymond Skare

Byggmester Raymond Skare
Takstmann
Telefon: 97 67 11 58