



Takstmann  
Johan Rye-Holmboe AS

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 120 (snr: 16)  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Lonerenen 65 b, 5918 FREKHAUG



BRUKSAREAL (BRA): 106 m<sup>2</sup>  
AREAL, P-ROM: 98 m<sup>2</sup>

Flermannsbolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 600 000

Utskriftsdato: 27.04.2015 Oppdrag nr: 3211  
Dato befaring: 24.04.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Grasmenipo 29, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 48 22 12 05  
Organisasjonsnr: 998 643 198

Sertifisert takstmann:

Johan Rye-Holmboe  
Telefon: 482 21 205  
E-post: johan@tjrh.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



Matrikkel: Gnr 24: Bnr 120 (snr: 16)  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Lonerenen 65 b, 5918 FREKHAUG

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Grasmenipo 29, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 48 22 12 05



## 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 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 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 verdisetning 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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

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 dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.



Matrikkel: Gnr 24: Bnr 120 (snr: 16)  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Lonerena 65 b, 5918 FREKHAUG

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Grasmenipo 29, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 48 22 12 05



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 600 000

### 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:	Lise Hillersøy
Takstmann:	Johan Rye-Holmboe
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.04.2015. - Johan Rye-Holmboe. Takstmann/Byggmester. Tlf. 48 22 12 05 - Lise Hillersøy. Tlf. 404 72 680

### Eiendomsopplysninger

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 ett område med tilsvarende bebyggelse.
Standard:	Leiligheten er bygget i 2007 og holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje.
Om tomten:	Sameiet har en pent opparbeidet og beplantet tomt. Felles parkering i sameiet, samt at leiligheten har fast parkering i carport.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1256 MELAND Gnr: 24 Bnr: 120 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 022 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 90/1232
Hjemmelshaver:	Lise og Dag Ove Hillersøy
Kommentar:	Felles eiet tomt.

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 120 (snr: 16)  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Lonerena 65 b, 5918 FREKHAUG

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Grasmenipo 29, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 48 22 12 05



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. fellesutgifter		Opplyst av rekviert.			
Eiendomsdata.no		Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no			
Rekviert		Rekviert har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

Andre forhold	
Forsikring:	Felles byggforsikring i sameiet.

## Bygninger på eiendommen

### Flermannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2007 Kilde: Eiendomsdata.no

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	76	69	64	5	
Loft	39	37	34	3	
Sum bygning:	115	106	98	8	

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

Kommentar areal	
Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang, 2 soverom	Sportsbod
Loft	Trapperom, 2 soverom	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Flermannsbolig	
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b>	
Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.	
<b>Frittstående dekker</b>	
Bygningen har etasjeskille i tre.	
<b>Yttervegger</b>	
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende og stående kledning.	
<b>Takkonstruksjoner</b>	
Pulttak av sperrekonstruksjon.	
<b>Taktekking og membraner</b>	
Taket er tekket med sveiset papp.	
<b>Vinduer</b>	
Vinduer med isolerglass i trekarmen.	
<b>Ytterdører og porter</b>	

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 120 (snr: 16)  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Lonereken 65 b, 5918 FREKHAUG

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Grasmenipo 29, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 48 22 12 05



Ferdigmalte ytterdører.

Terrassedør i tre med isolerglass(skyvedør).

#### **Innvendige dører**

Innerdører er glatte ferdigmalte.

#### **Overflater, generelt**

Innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett. Belegg på vaskerom. Fliser på bad og i gang.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater.

#### **Trapper og ramper**

Innvendig trapp med malte vanger og beisede trinn.

#### **Balkonger, terrasser ol.**

Altan på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i tre.

Terrasse på ca. 47 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet.

#### **Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

Elementpipe med vedovn i stuen.

#### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk. Laminerte plater mellom benkeplate og overskap.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

#### **Skap og reoler**

Garderobeskap på ett soverom.

#### **Sanitærinstallasjoner, generelt**

Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning.

Dusjkabinett, skap på vegg og servant med innredning ny i 2013.

Vaskerom med belegg på gulv, malte gipsplater på vegger. Mekanisk avtrekk.

Sanitærutstyr på vaskerom er: varmtvannsbereder på 200 liter og opplegg for vaskemaskin.

#### **Ledningsnett for sanitærinstallasjoner**

Vannrør i "rør i rør" system, avløp i plast.

#### **Varme, generelt**

Elektrisk oppvarming og fast brensel. Vedovn i stue. Varmekabler på bad og i gang.

#### **Luftbehandling, generelt**

Balansert ventilasjon.

#### **Elkraft, generelt**

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

#### **Sentralstøvsuger**

Det er montert sentralstøvsuger med skjult rørføring i boligen.



Matrikkel: Gnr 24: Bnr 120 (snr: 16)  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Lonerenen 65 b, 5918 FREKHAUG

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Grasmenipo 29, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 48 22 12 05



## Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter	Kr.	3 600
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Flermannsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 210 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 105 000
<b>Sum teknisk verdi – Flermannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 105 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 105 000</b>

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.	800 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 905 000</b>

KNARREVIK, 27.04.2015

Johan Rye-Holmboe  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 48 22 12 05