



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Betegnelse: Hytte/enebolig  
Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Enebolig:	103 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Utvendig bod:	9 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
M.fl.		

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 3 000 000

LÅNEVERDI:

KR 2 700 000

Utskriftsdato: 01.09.2015 Oppdrag nr: 501

Dato befaring: 12.08.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Kristoffersen Taksering  
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
Telefon: 93 42 24 16  
Organisasjonsnr: 994 339 893

Sertifisert takstmann:

Roar Kristoffersen  
Telefon: 934 22 416  
E-post: roar@kristoffersentaksering.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
 Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
 Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
 Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
 Telefon: 93 42 24 16



## 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 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. 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. 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.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	3 000 000
Anbefalt låneverdi	kr	2 700 000

### Markedsvurdering



Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
Telefon: 93 42 24 16



Q16

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Terje Tvedt
Takstmann:	Roar Kristoffersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.08.2015. - Terje Tvedt. Eier. - Roar Kristoffersen. Takstmann. Tlf. 93 42 24 16

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Hytte/enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Meland. Kort avstand til buss, Meland golf, etc. Kort kjøreavstand til Frekhaug senter. Parkering ved eiendommen for flere biler.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med en hytte. Tidligere hytter i området er generelt brukt som eneboliger, og det er naturlig at denne boligen også søkes om som enebolig. Vi har hensyntatt at det er sannsynlig at boligen kan benyttes som enebolig. Vi har ikke hensyntatt kostnader ved endret bruk.
Standard:	Boligen har god standard og er normalt godt utstyrt med generelt kvaliteter fra 2010. Hytte fra 1960 og kun mindre reisverk gjenstod da hytten i 2010 ble rehabilitert/modernisert med nye kvaliteter på overflater, planløsning/tilbygget, nytt bad, kjøkken, elektrisk anlegg, osv. Ny utvendig bod i 2013. Ny klending på eldre utvendig bod.
Om tomten:	Opparbeidet tomt med plen, gruset innkjørsel, bed, etc. Flat/lett skrånende eiendom.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomstvei:	Privat til offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Privat renseanlegg sammen med nabo.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1256 MELAND Gnr: 12 Bnr: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 256,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Informasjon fra eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	TVEDT CHRISTER LIND TVEDT TERJE
Adresse:	Melandsvegen 61, 5918 Frekhaug

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Kart fra internett.	Innhentet		
Eiendomsdata.no		Dataregisiter opp mot grunnbok.	Innhentet		
Eier					

Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
Telefon: 93 42 24 16



### Andre forhold

Forsikring: Type: Fullverdi. Årlig premie: kr 5 500.  
Ansatte kostnader for bygningsforsikring.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

Byggeår:	1960 Kilde: Ihht. EDR.
Anvendelse:	Boligen er sporadisk i bruk av eiere. Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Modernisert/ombygget:	År: 2010 Tilbygg/påbygg Tilbygg Status Tatt i bruk 02.01.2015 iht. EDR

#### Kommentar

Vedlikehold: Boligen er generelt oppgradert med standard fra 2010.  
Standard: Boligen har god standard/kvaliteter på overflater og utstyr.

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	13	11		11	Kjellerrom under eldre del, ellers betongsåle på bakke.
1. etasje	100	92	92		-Takhøyde i stue 2,45 m.
Loft					
Sum bygning:	113	103	92	11	

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

#### Kommentar areal

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler/avstandsmåler. Bruttoarealer er beregnet.

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Kjellerrom
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, soverom på 8,6 m <sup>2</sup> , soverom 11 m <sup>2</sup> , soverom på 6,6 m <sup>2</sup>	
Loft		Loftsrom, hems med 30 kvm gulvflate.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

##### Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

##### Gulvsystemer

Trebjelkelag i etasjeskillet.

##### Innvendige dører

Profilerte hvite innerdører.

##### Overflater på innvendige gulv

Laminat, fliser i bad.

##### Overflater på innvendige vegger



Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
 Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
 Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
 Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
 Telefon: 93 42 24 16



Malte tynnplater, platet og malt, fliser i bad.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Platet og malt. Malte takplater.
<b>Trapper og ramper</b>
Direkte adkomst. Takluke med stige.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Peisovn i stue. Ovn fra 2010. Peisovn i kjøkken. Ovn fra 2010
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Profilerte hvite fronter. Fliser over laminat benkeplate Lyslist. Opplegg for vaskemaskin. Ventilator. Nytt kjøkken i 2010.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>
Bad med wc, Dusjkabinett, badermøbler med hvite profilerte fronter. Da det er dusjkabinett er utsatte steder ikke tilkommelig for målinger. Vi har derfor ikke målt badet etter fukt. Dusjkabinett forlenger normalt badets levetid da overflater/konstruksjoner ikke kommer i direkte kontakt med dusjvannet. Bad fra 2010.
<b>Varme, generelt</b>
Gulvvarme i bad, stue og gang.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Mekanisk avtrekk fra våtrom.
<b>Elkraft, generelt</b>
Automatsikringer 9 kurser. Jordfeilbryter. Overspenningsvern.
<b>Belysningsutstyr</b>
Downlights i kjøkken, stue, gang, hems.

## Utvendig bod

Bygningsdata	
Byggeår:	2010 Kilde: Opplyst av eier.
Anvendelse:	Eget bruk.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	11	9		9	
Sum bygning:	11	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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Utvendig bod
Bygning, generelt - 1. etasje
Betongdekke. Reisverk i tre. Utvendig kledning. Ytterteknet med metallpanner. Innlagt strøm.

Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
Telefon: 93 42 24 16



## Utvendig bod

Bygningsdata	
Byggeår:	1985 Kilde: Byggeår er cirka, opplyst på stedet.
Anvendelse:	Eget bruk.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	5	4		4	
Sum bygning:	5	4	0	4	

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

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Utvendig bod	
Bygning, generelt	
Reisverk i tre, isolert med mineralull. Opplegg for vaskemaskin. Wc. Panelte overflater, tregulv. Vindu med isolerglass. Ny yttertekking og kledning, etc. i 2013.	

## Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs
<b>Direkte fundamentering</b>
Grunnmur i betong fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Mindre saltutslag.
<b>Yttervegger</b>
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig villmarkskledning.
<b>Takkonstruksjoner</b>
Saltak. Tresperretak med sutakplater. Yttertekking med metallpanner.
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Veranda på 42 m². Trekkverk. Utgang fra gang ved inngangsparti.

Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
 Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
 Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
 Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
 Telefon: 93 42 24 16



## Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
<b>Enebolig</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 921 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 80 000	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>			<b>kr 1 841 000</b>
<b>Utvendig bod</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	187 000	
<b>Sum teknisk verdi – Utvendig bod</b>			<b>kr 187 000</b>
<b>Utvendig bod</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	85 000	
<b>Sum teknisk verdi – Utvendig bod</b>			<b>kr 85 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>			<b>kr 2 113 000</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.

Tomteverdi: kr 1 200 000

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: kr 3 313 000

EIDSVÅG I ÅSANE, 01.09.2015

Roar Kristoffersen  
 Taksmann  
 Telefon: 93 42 24 16



Matrikkel: Gnr 12: Bnr 10  
Kommune: 1256 MELAND KOMMUNE  
Adresse: Melandsvegen 61, 5918 FREKHAUG

Kristoffersen Taksering  
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE  
Telefon: 93 42 24 16



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Hems

