

Enebolig

VERDI- OG LÅNETAKST

Midthagen 4
5268 Haukeland
Bergen kommune

Besiktningdato 01.12.2017 og 09.10.2018

BMTF

BYGGMESTRENE TAKSERINGSFORBUND



Takstmann og Byggmester
Tommy Salte

Bjøllebotn 95
5226 Nesttun

Tlf: 975 96 940
altbyggmur@gmail.com

TEKNISK VERDI (Bygninger):

Normale byggekostander (som nybygg): 4 500 000
Fradrag (*alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.*): - 4 200 000

Teknisk verdi (Bolig):

Normale byggekostander (Garasje/uthus):
Fradrag (*alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.*):

Teknisk verdi (Garasje/uthus):

Teknisk verdi (Bygninger): 300 000,-

NORMAL TOMTEVERDI: 800 000

MARKEDS- OG LÅNEVERDI:

Markedsverdi(normal salgsverdi): 1 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): 800 000

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Fratrukk for slit og elde er beregnet ut fra skjønn da denne rapporten bare er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.

EGEN KOMPETANSE:

Takstmann og Byggmester med mer enn 14 års erfaring fra nybygg, restaurering og tilstandsanalyser av bolig.

Nesttun, den 06/12/2018

Tommy Salte

Tommy Salte

BEFARINGEN:

Rekvirent:	Advokat Bernt Vinsnesbakk
Tilstede:	Lennart Andre Litsheim og rekvirent under 1. befaring. Rekvirent under 2. befaring.
Dokumenter:	Matrikkel og plantegninger for huset som avviker fra faktisk situasjon i dag.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:294 ,Bnr: 30
Hjemmelshaver:	Lennart Andre Litsheim
Tomtestørrelse:	1246,4 m ²
Vann:	Offentlig vann
Adkomst:	Offentlig vei
Avløp:	Offentlig avløp
Offentl. avg. pr. år:	Fastsettes av kommunen
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Byggeår:	1919
Kilder:	Eiendomsverdi, opplysninger fra eier, informasjon fra befaringen og Finn.no.
Regulering	Bolig

FORUTSETNINGER:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i markedet. Verditaksten er utført i henhold til gjeldende normer og regler når det gjelder arealmåling etter NS 3940. Taksten er bare basert på visuell befaring om ikke annet er oppgitt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding for å rette opp eventuelle feil og mangler. Denne taksten beskriver ikke den tekniske tilstanden til boligen.

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen ligger i ett mindre boligområde på Haukeland. Området har både bolig og noe næring, men bærer likevel preg av å være landlige omgivelser.

Huset ligger på en forholdsvis flat tomt som har vært opparbeidet. I dag bærer tomten preg av flere påbegynte men uferdige arbeidsprosesser, og det må påregnes en del arbeid for å få tomten tilbake i god stand.

Huset er under oppussing / ombygging, og det er påbegynt og uferdig arbeid i de fleste / alle rom i alle etasjer. Slik huset fremstår i dag, vil det være både arbeidskrevende og kostnadskrevende å sette huset tilbake til vanlig god stand. I dag anses huset å være ubeboelig.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

P-ROM og S-ROM

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

AREAL:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	7	17	24	37 est.
1. Etasje	67	0	67	74 est.
2. Etasje	40	0	40	42 est.
Loft	0	0	0	Ikke målbart
Sum bygning	114	17	131	153 est.

AREAL GARASJE/UTHUS:

Bygning:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning				

ANVENDELSE:

P-ROM:	Kjeller
	Vaskerom
	1. Etasje
	Entré / gang / trapperom, stue og kjøkken.
	2. Etasje
S-ROM:	Gang / trapperom, bad og to soverom.
	Kjeller

OM AREALET:

Boder

Kjeller har varierende takhøyde både over og under 1,90 meter som er minste målbare høyde. Arealet i kjelleren (S-rom) er tatt med for å illustrere størrelsen på bodareal uavhengig av takhøyden.

Loft har ett soverom hvor gulvet er fjernet og bare bjelkene til etasjeskilleren er igjen - dette rommet er ikke med i arealoversikten da gulvet ikke er gangbart i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

GARASJE:

Garasje er fjernet, bare platen er igjen.

KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Grunn på antatt grove steinmasser på fast grunn etter datidens byggeskikk.

Grunnmur består av tykk prosentsteinmur fra byggeår.

Det er støpte gulv i kjelleren.

YTTERVEGGER:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk fra byggeår kledd med liggende falset kledning.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltak av trekonstruksjoner med ark på begge sider.

Taket er tekket med malte stålplater.

Skorstein utført i teglstein fra byggeår.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Det er en blanding av gamle og nyere vinduer i aluminium og tre. Vinduene lar seg ikke tidfeste, og er i varierende stand.

Isolert ytterdør i heltre.

Enkel kjellerdør av plank som er ødelagt.

BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:

Det er altan med adkomst fra 2. etasje.

Altanen har ett gulvareal på cirka 14 m².

ETASJESKILLERE:

Etasjeskillere av trekonstruksjoner fra byggeår.

ANDRE BYGNINGER:

Ingen

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

INNVENDIGE DØRER:

Det er en enkel fylldør i 1. etasje mot trapperom til kjelleren, ellers er øvrige dører fjernet.

INNVENDIGE GULVFLATER:

Kjeller

Vaskerom har murt gulv, gang og bod har mørke fliser 30 x 60 på gulvet.

1. Etasje

Entré / gang og stue har svært slitt parkett, kjøkken har laminat og trapperom har treplater.

2. Etasje

Trapperom / gang har furugulv, badet har gulvbelegg, ett soverom har bygningsplater, ett soverom har antatt baderomspanel kuttet opp i plater på 60 centimeter og det tredje soverommet mangler gulv.

Altan har terrassebord.

INNVENDIGE VEGGFLATER:

Det er veldig forskjellig overflate på veggene, og overflaten varierer nærmest fra vegg til vegg på det enkelte rom.

Overflatene består av murvegger og åpne vegger til malt miljøtapet.

Det er lite sammenheng i hvilken overflate veggene har fått.

INNVENDIGE HIMLINGER:

Kjeller

Umalt gips i vaskerom, og trepanel i øvrige tak.

1. Etasje

Entré / gang og kjøkken har malte trefiberplater av typen Agnes, trapperom har umalte trefiberplater / bygningsplater, og stuen har malt tak med lærret.

2. Etasje

Bad har malte trefiberplater av typen Agnes, det ene soverommet har trepanel, øvrige tak er helt / delvis uten ferdig overflate.

INNVENDIGE TRAPPER:

Det er tretrapper i alle etasjer i huset. Dette er enkle tretrapper som ikke følger dagens standard. Trappen opp til loftet er utført tilsvarende en stige med litt brede trinn.

VVS:

Hovedstoppekran stenger ikke, men reduserer trykket på vannet noe.

Vannledninger er for det meste ikke utført fagmessig, gjennomgang og ny installasjon må påregnes.

Eldre avløpsrør av varierende standard og kvalitet, en del ikke fagmessig utført.

Varmtvannsbreder og trykktank plassert i vaskerom.

ELKRAFT, GENERELT:

Det er sikringsskap i 2. etasje.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Inntakssikring i sikringsskapet er på 3 x 63 A. Det er også montert overspenningsvern og 6 stykk automatsikringer - 2 x 20 A, 1 x 16 A og 3 x 10 A.

Det er åpen tilkomst til strømførende deler i sikringsskapet, og det anbefales at dette undersøkes nærmere av elektriker.

Elektrisk anlegg i huset består av kappede ledninger, knuste stikk og punkter, m.m. Det må påregnes total fornying av det elektriske anlegget.

ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:

Ingen

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

KJØKKENINNREDNING:

Kjøkkeninnredningen er fjernet.

BAD OG SANITÆRUTSTYR:

Badet har ett gulvstående toalett, en enkel vask uten skap og en stor steamdusj som opptar mesteparten av rommet.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Det foreligger offentlig pålegg om utbedring av det private avløpsnett.

Det er ukjent om det foreligger andre offentlige pålegg.

Huset har nettopp fått etablert forsikring av medhjelper.

Tekniske installasjoner må undersøkes av kompetente fagpersoner i sin helhet da det er foretatt en rekke endringer - her må påregnes mye ny installasjon av rør og elektrisk.

Det er montert varmepumpe i stuen.

Det er peisovn i stuen.

Ellers elektrisk oppvarming.

Det er rotter i huset.

Gulvkonstruksjonen på kjøkkenet i 1. etasje er vannskadet, omfanget er ikke avdekket.

Markedsverdi settes kroner 100 000,- under summen av tomteverdi og teknisk verdi etter en konkret vurdering av reparasjonsbehovet for å sette boligen tilbake i stand.