

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 10: Bnr 13**
Kommune: **1253 OSTERØY KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig og garasje**
Adresse: **Kårvik, 5282 LONEVÅG**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 750 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 500 000

Enebolig:
Garasje:
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
143 m ²	132 m ²
40 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 18.12.2018 Oppdrag nr: 4994
Dato befarings: 14.12.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34
Organisasjonsnr: 975 957 985

Sertifisert takstmann:

Arne Frostad
Telefon: 900 70 134
E-post: arne.frostad@outlook.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmansens 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 takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.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 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 befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst 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 takstmansens 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. 1 750 000

Anbefalt låneverdi Kr. 1 500 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Advokatfirmaet Birgitte Eknes
Takstmann:	Arne Frostad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.12.2018. - Arne Frostad. Takstmann. Tlf. 900 70 134 - Birgitte Eknes. Advokat.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 13
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Kårvik, 5282 LONEVÅG

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34



Norsk takst

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig og garasje
Beliggenhet:	Eiendommen ligger høyt og fint til på Kårvik i Osterøy Kommune. Utsikt mot Lonevåg og nærområdet. Ca 1,5 km til kommunesenteret. Ca 1 km til buss.
Bebyggelsen:	Området består i hovedsak av eldre bolighus. Forholdsvis bratt kjøreadkomst.
Standard:	Bolighus med areal over to plan. Oppført i 1960. Ifl. opplysning er det skiftet takteking samt kledning på to av husets sider. Forøvrig fremstår boligen med eldre overflater og installasjoner. Behov for oppussing Frittstående garasje oppført i 1960. Stabbur oppført i 1990. Bygninger bærer preg av manglende vedlikehold.
Om tomten:	Opparbeidet med noe grøntareal. Øvrige deler er skrånende naturtomt med busker og trær.
Adkomstvei:	Privat stikkvei fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Privat.
Tilknytning avløp:	Privat

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 10 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 325,5 m ² Arealkilde: Ihht EDR/Infoland.
Adresse:	Kårvik 5282 LONEVÅG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst			Fremvist		
Egne observasjoner	14.12.2018				
Norges Eiendommer	18.12.2018	Opplysninger er innhentet fra Norges Eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Enebolig

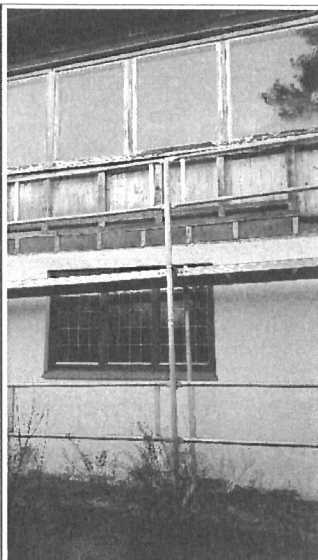
Bygningsdata	
Byggeår:	1960 Kilde: iflg. EDR/Norges Eiendommer.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	78	68	57	11	
2. etasje	80	75	75		
Sum bygning:	158	143	132	11	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Yttergang, hall, vaskerom, kjellerstue, bad, soverom	Bod
2. etasje	Gang/trapperom, bruksrom/kontor, bad, kjøkken, stue, soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Grunn og fundamenter, generelt Antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på underlag av fjell. Fundamentert ringmur i betong.
Drenering Tilfylte masser og fuktsikring er ikke kjent, men antas ikke lenger å ha fuktsikrende funksjon. Det er observert fukt/kalkutslag i kjellermur i bod. Øvrige vegger er innkledd og ikke kontrollert.
Gulv på grunn Støpt gulv mot grunn. Oppført gulv i oppholdsrom. Fukt og råteskade observert i deler av gulv.
Frittstående dekker Etasjeskiller av trebjelkelag. Det må påregnes en del skjevheter i bjelkelaget.
Yttervegger Grunnmur i betong. Yttervegger oppført i bindingsverk. Ukjent isloasjonsevne. Kledd med liggende trekledning. To av vegger med nyere kledning. Deler av bygning står uten kledning.



Takkonstruksjoner

Valmet takkonstruksjon.
Adkomst til kaldloft er via luke med loftstige i 2 etg.
Takkonstruksjon av tresperr, sutaksbord som undertak.
Noe eldre fuktmerker/tidligere lekkasjer. Fuktmerker i innvendig himling, bad mm.
Tak er tekket med Decra takpanner (2017).

Vinduer

Vinduer med isolerglass (1987) og eldre enkle uisolerte glass. Diverse blyinnfattet.
Utskifting må i hovedsak påregnes.

Innvendige dører

Finerte dører fra byggeår.
Pga skjevhet i gulv er enkelte dører vanskelig å åpne.

Overflater på innvendige gulv

Tepper, parkett og belegg.
Generell bruksslitasje. Råteskade i tregulv.

Overflater på innvendige vegger

Furupanel og malte bygningsplater. Fliser på bad i 2 etg.

Overflater på innvendig himling

Himlingsplater og malt lerret.
En del fuktskader.

Balkonger, terrasser ol.

Altan på ca 5,5 m². Utgang fra soverom.
Innkledd med glass og kledning, sinkplater på gulv.
Eldre slitte overflater.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe i tegl fra byggeår.
Peisovn i stue og i kjellesrstue.

På generell basis anbefales alltid kontroll av pipe/ildsted ifm. omsetning av boliger.

Kjøkkeninnredning

Innredning med slette fronter, noen med glass i overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Innbygd komfyr og platetopp. Ventilator

Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad i 1 etg og 2 etasje.
Badekar, søyleservant og toalett i 2 etg.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. 190 ltr bereder i bod.
Vannrør i kobber.
Eldre soilsluker.
Installasjoner antas å være fra byggeår.

Varme, generelt

El. ovner, stråleovn og fast brensel.

Luftbehandling, generelt

Naturlig avtrekk via ventiler og spalteventiler i vinduskarmer. Ventilator på kjøkken.

Elkraft, generelt

Anlegg fra byggeår. Sikringskap med skrusikringer i gang i 2 etg.
Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår: 1960

Kommentar

Standard: Enkel eldre standard.

Vedlikehold: Mangelfullt vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	44	40		40	Garasje på ca 20 m ² og redskapsrom på ca 20 m ² .
Sum bygning:	44	40	0	40	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje oppført på ringmur og uisolerte trekonstruksjoner.
Takkonstruksjon av tre tekket med stålplater. Vippeport i tre, panelt dør til bod.
En del råteskade i kledning. Innvendig en del fuktmerker og nedbøyning i himling.
Bygning bærer preg av mangelfullt vedlikehold.

Stabbur

Bygningsdata

Byggeår: 1990

Kommentar

Vedlikehold: Mangelfullt vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	10	7		7	
Sum bygning:	10	7	0	7	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur
Bygning, generelt
Stabbur oppført som prekuttet laftebygg. Gulv med bjelkelag på søyler.Furugulv. Takkonstruksjon i tre teknet med torv. Noe fuktmerker i himling/gulv.

Beregninger

Årlige kostnader			
Forsikring (pr. mnd. Kr. 333)	Kr.		4 000
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 125)	Kr.		1 500
Kostnader vei (pr. mnd. Kr. 42)	Kr.		500
Vedlikeholdskostnader. (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.		12 000
Avløp/vann. NB: Alle oppgitte beløp er stipulert av takstmann. (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.		3 000
Sum årlige kostnader	Kr.		21 000

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 073 500	
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 850 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 223 500	
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000	
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 170 000	
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	70 000	
Stabbur			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	45 000	
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 25 000	
Sum teknisk verdi – Stabbur	Kr.	20 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 313 500	

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.		450 000
Sum tomteverdi:	Kr.		450 000

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 13
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Kårvik, 5282 LONEVÅG

Byggm. Arne Frostad
Måseskjæret 18, 5035 BERGEN
Telefon: 90 07 01 34



BERGEN, 18.12.2018

Arne Frostad
Telefon: 900 70 134