

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 97: Bnr 39**
Kommune: **1253 OSTERØY KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Selvika 18, 5283 FOTLANDSVÅG**



BRUKSAREAL (BRA): **33 m²** AREAL, P-ROM: **31 m²**

Fritidsbolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 600 000

LÅNEVERDI:

KR. 520 000

Utskriftsdato: 08.03.2019 Oppdrag nr: 5043

Dato befaring:

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



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.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 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. 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 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.	600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	520 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Advokatpartner ANS
Takstmann:	Arne Frostad

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til i et rolig hytteområde ved Storavatnet i Osterøy kommune. Utsikt mot vann og fin natur. Tomten består for det meste av naturtomt, trær og berg. grenser mot vann.
Bebyggelsen:	Området består av fritidsboliger, forholdsvis spredt bebyggelse. Området er regulert. Byggestopp.
Standard:	Fritidsbolig på ett plan oppført ca 1965. Ny dør i 2017. Ellers hovedsakelig standard fra byggeår. Hytten inneholder peis og kamin. Det er ikke innlagt vann eller elektrisitet. Kun kagedo. Vedlikehold/oppussing må påregnes.

Adkomstvei:	Tilkomst på gangsti i ulendt terreng langs hyttene. Ca 35-40 minutters gange fra off. parkeringsplassen ved Storavatnet. Alternativ med båttur. Med liten motor tar det ca 10 min. Det er ikke eget båtfeste til tomten.
Andre forhold:	Befaring; Grunnet uvanlig store snømengder på befaringsdag nådde man ikke frem til eiendommen. Opplysninger og bilder gitt av eiers representanter.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 97 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	400 m ² Arealkilde: Ihht EDR/Infoland.
Hjemmelshaver:	Rune Smaaland
Adresse:	Selvika 18 5283 Fotlandsvåg

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner av området	08.02.2019				
Billedokumentasjon			Innhentet		
Tidligere takst	07.10.2017		Innhentet		
Eier	08.02.2019	Eiers representanter har gitt generell info			
Norges Eiendommer	05.03.2019	Opplysninger er innhentet fra Norges Eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1965 Kilde: Eiers opplysning

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	39	33	31	2	Gang, ca 2 m ² , 2 soverom hhv 4 og 3,5 m ² , stue ca 17 m ² , kjøkkenkrok ca 3 m ² og rom m/kaggedo ca 1,5 m ² . Ellers 1 utebod på 2 m ² og åpen utebod hhv ca 2 m ² . Areal iflg tidligere takst.
Sum bygning:	39	33	31	2	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, 2 soverom, stue, kjøkkenkrok, rom med kaggedo	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig
Bygning, generelt

Fritidsbolig oppført i trekonstruksjoner på støpte fundament på fjell.
Kledd med liggende trekledning. Antar uisolert.
Saltak bygget i trekonstruksjon. Tekket med pappshingel. Det er ikke montert takrenner.
Vinduer med enkle uisolerte glass i trekarmer.
Pipeløp i tegl. Åpen peis og vedovn i stue.
Trepanelte vegger og tak. Heltre gulv.
Enkel kjøkkeninnredning i furu/finer.

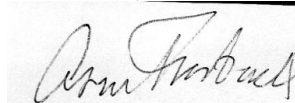
En del oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	495 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 240 000	
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.		255 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		255 000

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.	350 000	
Sum tomteverdi:	Kr.		350 000

BERGEN, 08.03.2019



Arne Frostad
Telefon: 900 70 134