

Verditakst

📍 Ådlandslio 72, 5416 STORD

📖 STORD kommune

gnr. 28, bnr. 116

Andelsnummer 39

Markedsverdi

2 300 000

Areal (BRA): Rekkehus 96 m², Utvendig bod 6 m²



Befaringsdato: 02.11.2023

Rapportdato: 29.11.2023

Oppdragsnr.: 14205-1482

Referansenummer: VL2056

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS



Gyldig rapport
29.11.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS (tidligere Bergen Boligtaksering AS) vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og bred erfaring innan byggjebørsen.

Som medlem av Norges Takseringsforbund (NTF) er ein underlagt strenge krav til kvalitet gjennom dei retningslinjene NTF stiller til bakgrunn, takseringsutdanning og etterutdanning.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm)



Rapportansvarlig

Øystein Mæland

Øystein Mæland

Uavhengig Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangsoppløsning av sameie

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

96 m²/93 m²

Rekkehus: Entré, Bod, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Utvendig bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 950 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 500 000
----------------------------------	--	------------------

Frادrag for andel felles gjeld	-	190 362
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi		2 300 000
--------------------------------	--	------------------

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er også benyttet sammenlignende pris i fastsetting av markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ådlandslio 78 ,5416 STORD 94 m ² 1975 3 sov	03-09-2020	2 050 000	2 000 000	91 756	2 091 756	22 253
2 Ådlandslio 40 ,5416 STORD 94 m ² 1975 3 sov	12-10-2022	0	2 300 000	0	2 300 000	24 468
3 Ådlandslio 42 ,5416 STORD 98 m ² 1975 3 sov	18-07-2021	0	2 200 000	199 585	2 399 585	24 486
4 Ådlandslio 8 ,5416 STORD 96 m ² 1975 3 sov	29-08-2021	2 190 000	2 190 000	199 585	2 389 585	24 892
5 Ådlandslio 42 ,5416 STORD 98 m ² 1975 3 sov	12-05-2022	0	2 250 000	194 770	2 444 770	24 947
6 Ådlandslio 8 ,5416 STORD 96 m ² 1975 3 sov	14-04-2023	0	2 250 000	189 132	2 439 132	25 408
7 Ådlandslio 62 ,5416 STORD 93 m ² 1975 3 sov	01-09-2022	2 050 000	2 260 000	193 263	2 453 263	26 379
8 Ådlandslio 78 ,5416 STORD 94 m ² 1975 3 sov	09-05-2023	2 400 000	2 710 000	191 697	2 901 697	30 869

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 900 000

Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	48	45	3	Entré/gang, Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
2. Etasje	48	48	0	Stue , Soverom , Kjøkken	
Sum	96	93	3		

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50 og i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014". Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bygget datert 12.02.1976. Det er gjort planendringer i 1.etasje. På tegning er det kun 2 soverom i 1.etasje. Planendring/bruksendring er ikke byggesøkt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50 og i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014". Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2023	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Elisabeth Handeland Helberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	28	116		0	17819 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ådlandslio 72

Hjemmelshaver

Dødsbo

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅDLAND BORETTSLAG	948951096		Vestbo bbl	Tvangsoppløsning av sameie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
39	190 362

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Ådland med gangavstand til barnehage, skoler og lokalbutikk.

Adkomstvei

Det er kommunal vei til felles tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Planidentifikasjon: R011000

Plannavn: Ådland

Om tomten

Fellestomt på 17,819 m² med egen parkeringsplass og gjesteparkering på tomt. Det er nylig etablert felles parkeringsplass med 5 ladepunkt for el-biler. Tomt er ellers flott opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til vedtekter i borettslaget for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1975

Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Standard

Bolig har en normal standard ut ifra byggeår.

Vedlikehold

Bolig fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Bygningsstruktur

Boligen er oppført på betongdrager. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre.

Utvendige forhold

Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med 2-lags glass. Utvendig er det liggende bordkledning og metallplater på tak med takrenner og nedløp i aluminium. Det er terrasse på ca. 7m² med tilkomst fra stue.



Innvendige forhold

Det er følgende overflater i bolig.

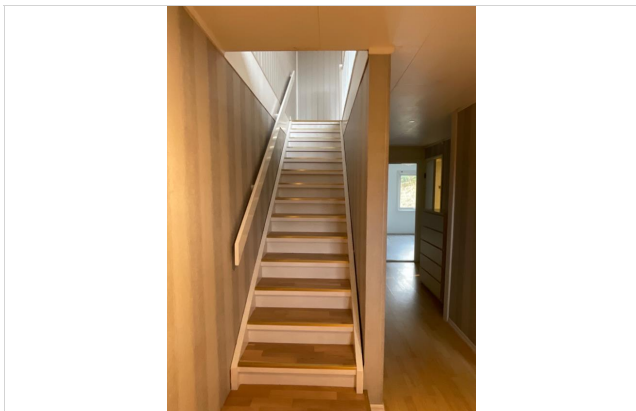
Gulv: Parkett og

Vegger: Strier/tapet og malte plater.

Tak: Himlingsplater.

Det er lukket trapp i tre.

Det er forskjellige innvendig dører.



Tekniske installasjoner

- Det er naturlig ventilasjon i bolig med avtrekk fra kjøkken og bad.
- Sikringssskap med automatsikringer. Sikringssskap ble oppdatert i 2016. Det foreligger samsvarserklæring.
- Varmtvannsbereder på 120 liter plassert i kjøkkeninnredning. Bereder er antatt over 20 år gammel. Det er ikke noe sluk eller vannstopp ved eventuell lekkasje fra tank.
- Vannrør er i kobber med plast. Stoppekran er plassert i vegg på bad med inspeksjonsluke.
- Avløpsrør er i plast med tilkomst stakeluke i vegg på bad.
- Det er innlagt fiber i bolig.
- Det er varmekabler på vannrør under bolig som må benyttes på vinterhalvår.

Kjøkken

Kjøkken har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er kjøkkenplater på vegg over benkeplate. Kjøkken er innredet med komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.



Våtrom

Bad/vaskerom har gulvbelegg, fliser på vegg i dusjsone og himlingsplater i tak. Rom er innredet med badekar med dusjløsning, vaskemaskin, tørketrommel, vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask. Rom er oppvarmet med stråleovn på vegg.

Bad er trolig over 20 år gammelt med ukjent byggeår. Vegghengt toalett er montert i nyere tid.

Loft

Det er tilkomst loft via takluke på kjøkken. Det er lagt sponplater på deler av gulv med mulighet for oppbevaring. Det er observert noe skader på brannvegg/gips mot naboileilighet.



Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Det er lagt nytt gulv i stue og satt inn dør til soverom.
2016	Modernisering	El- anlegg er oppgradert til automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring.
2002	Modernisering	Vindu og ytterdører
	Modernisering	Tak, takrenner og nedløp er byttet i regi av borettslag. Ukjent årstall.
	Modernisering	Ny bordkledning og balkong. Ukjent årstall.
	Modernisering	Trapp er modernisert i nyere tid. Ukjent årstall.
	Modernisering	Borettslaget har generelt vedlikeholdsansvaret utvendig.

Utvendig bod



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Utvendig bod har en normal standard

Vedlikehold

Bod fremstår med normalt vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Det er utvendig bod som er oppført i trekonstruksjon. Det er liggende bordkledning, metallplater på tak og takrenner og nedløp i plast. Ytterdør er i tre med lås.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	02.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.