

Takstmann
Arne Otto Myklebust
Langebakkane 5
6153 Ørsta
arne.otto@aomyklebust.as
Tlf: 95231935

1/10

Selvierleilighet

Øvretuna 4 B
Ørsta
Ørsta kommune

Besiktningdato 29.04.2024

BMTF



TEKNISK VERDI:

BYGGEKOSTNADER: Nypris, uten tomt:	2,380,000
- Fradrag (<i>elde, slitasje, utidsmessig etc.</i>):	- 100,000
Felleskostnader:	0
Disponible midler:	Ikke opplyst
Fellesgjeld	0
Tomteverdi:	550,000
TEKNISK VERDI (Bygninger):	2,830,000
Samlet verdi /adkomstdokumenter:	2,880,000
MARKEDSVERDI(normal salgsverdi):	2,720,000
LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	2,315,000

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil eller mangler som ikke var mulig å kunne oppdage etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

På befaringsdagen var det opplett ca + 12 grader. Bygningen utvendig er kun besiltiget fra bakkenivå.

EGEN KOMPETANSE:

Har over 50 års erfaring fra bygningsbransjen. Herav 45 år eget entreprenørfirma. Over 40 års erfaring innen taksering.

Ørsta, den 13/05/2024
Arne Otto Myklebust

BEFARINGEN:

Rekvirent: Stian Foldal

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 18 ,Bnr: 493
Hjemmelshaver:	Åse Mari Romestrand
Tomtestørrelse:	2629,7 m ²
Vann:	Offentlig
Adkomst:	Felles fra offentlig vei
Avløp:	Offentlig
Offentl. avg. pr. år:	10053
Ligningsverdi:	ca 680,000.-
Forsikringsforhold:	Fremtind. kr 2400.-
Byggeår:	2017
Tilstede på befaringen	Åse Mari Romestrand og Stian Foldal
Andre tilstede på befaringen	
Andelsnummer	
Leilighetsnummer	7
Borettslag	
Forretningsfører	
Regnskapsår	

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader er oppgitt for vedkommendes andel til kr 6000.- pr år. Dekker utvendig vedlikehold og snøbrøyting

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er del av sameie og befinner seg i regulert boligområde på Øvre Mo i Ørsta kommune, nærmere bestemt oppgitt adresse som innledningsvis i denne rapport. Ved mulig salg av boenheten, vil husperm med beskrivelse medfølge. Herunder er avstander til de enkelte service og fasiliteter beskrevet slik det er greit og forstå, og gjengis derfor ikke i dette avsnitt. Avstand til Ørsta sentrum ca 3 km, hvor de fleste servicetilbud finnes. Gangavstand til barnehage og skule.

Likeså teknisk utførelse og byggebeskrivelse som inngår for vedkommende leilighet. Vedkommende leilighet er noe endret innvendig angående teknisk rom/vaskerom.

Vedkommende bolig har en attraktiv plassering, med lett og fin utsikt over Ørsta og omegn. Det er rolig og barnevennlig område, solrikt.

Det opplyses at det gjenstår tilordning av utvendige arealer som tilsåing mv. Dette som følge av at det gjenstår noe uløste spørsmål om drens mv, fra hovedleverandør. Det opplyses det pågår en prosess for å få dette ordnet. Ved salg vil nåværende eier opplyse nærmere om dette dersom dette ikke allerede er løst.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sokkeletasje	80					
Terrasse på grunn				ca 16		
SUM BYGNING				16		
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

GARASJE:

Ingen garasje.

Det er kun åpen carport som medfølger vedkommende eiendom. Parkeringsplasser foran bygningen disponeres felles.

KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Det antas plasstøpte betongfundamenter. Betonggulv på grunn, forutsatt utført etter gjeldende regelverk og krav, se forøvrig i husperm beskrivelse.

YTTERVEGGER:

Betong yttervegger, utlektet innvendig og tilleggsisolert etter gjeldende krav. Øvrige yttervegger, isolert bindingsverk, utvendig bordkledning overflatebehandlet.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjon sperretak, trekonstruksjon, pulttak. Taktekke sveiset pappmembran.

Vedkommende boenhet er i sokkel. Således er det ikke relevant med beskrivelse for denne del. Forøvrig fremkommer dette i perm for teknisk beskrivelse.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Vindu er hvitmalt karm, glass er energiglass. Se boligperm. Ytterdører er hvitmalt standard utførelse.

BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:

Det er terrasse av impregnert tre foran stue-kjøkken med utgang derfra. Rekkverk malt.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

OVERFLATE GULV OG GULVLISTER:

Stort sett laminatgulv på betonggulv. Våtrom har flis. Hvitmalte gulvlister
Varmekabler i kjøkken/stue, gang og badrom

OVERFLATE VEGGER OG GERIKT:

Sporfresede trefiberplater malte, badrom har flis. Gerikter er hvitmalte.
Bodvegger sportsbod, gips.

OVERFLATE HIMLINGER OG TAKLISTER:

Malte himlingsplater, gerikter malte hvite

INNVENDIGE TRAPPER:

Ingen

ELKRAFT, GENERELT:

Ordinært skjult anlegg, automatsikringer og fortegnelse for dette i sikringsskap.
NB. el anlegg er ikke kontrollert av takstmannen som forøvrig ikke har kompetanse for dette fag. El anlegg skal kontrolleres av fagkyndig person/firma.
Det påhviler huseier at elanlegg er kontrollert og godkjent til en hver tid.

ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:

Fiber, brannvarsler.
Sentralstøvsuger.
Ballansert ventilasjonsanlegg Flexit

KJØKKENINNREDNING:

Hvitmalte fronter med profilerte rammer. Integrrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
NB. Kjøkkenet noe større enn opprinnelig inntegnet. NB. Komfyrtopp er knust men fungerer. Eier opplyser, ved salg tas dette opp med kjøper om den skal skiftes eller ikke.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Ved salg anmodes kjøper å ta med egen fagkyndig på befaring, gjøre seg godt kjent med eiendommen/leiligheten i sin helhet, slik at tvil og tvist unngås i ettertid.

SANITÆRANLEGG:

Bad. Dusjhjørne, vegghegt klosett hvit farge, badinnredning 120 cm med helstøpt plate med 1 kum/servant, overskap og speil. Avlufting/ventil
Teknisk rom/vaskerom. VV tank, det opplyses skiftet varmeelement nylig.
Opplegg for vask og tørk. Fordelingsskap for rør i rør med rør for avløp ved gulv.

OPPVARMING:

Varmekabler i gulv, kj/Stue, gang og badrom.
Varmepumpe i stue.
Balansert ventilasjonsanlegg. Agregat på teknisk rom.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Det er tilfredsstillende fall til sluker våtrom. Likeledes krav høyde 25 mm over topp slukrist til dørterskel sideliggende rom. Forøvrig membran til sluk med klemming. Det er ikke funnet fukt eller tegn til dette i leiligheten.

Ved befaringen observeres noen svulmede skjøter på laminagulv overflate ved inngang, og en plass i stuegulv. Dette er kun skjemmende kosmetisk, men det gjøres oppmerksom på dette.

Det gjentas at uteområde ikke er ferdig fra hovedleverandør. Boligsameie har avsatt midler som er tiltenkt sluttoppgjør når dette er ferdig.

INTEGRITET:

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelseforhold til, eller økonomiske interesse i sin oppdragegivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs retningslinjer på www.BMTF.no

BJELKELAG:

Trebjelkelag isolert. utførelse se teknisk beskrivelse husperm.

INNERDØRER:

Formpressede hvite fyllingsdører Hvitmalte lister
