



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



Verdi- og lånetakst over

Enebolig med dobbtgarasje.
Almåslia 29
5109 Hylkje

Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113

BERGEN KOMMUNE

Utført av:

Rune Løseth

Byggmester/takstmann

Seljebakken 45 B -5145 Fyllingsdalen

Mobil. 977 01 401- Telefon. 55165016 Fax. 55165017

e-post: rune@a1-takst.no Org.nr. 993 296 635 mva



Befaringsdato: 29.10.2008

Verdi- og lånetakst over

Enebolig med dobbtgarasje.

Almåslia 29

5109 Hylkje

Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113

BERGEN KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter.

Sammenfattet beskrivelse

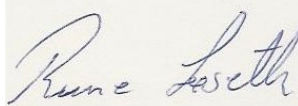
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Almåslia. Utsikt mot Osterøy, Sørfjorden og Knarvik. Parkering på egen grunn og i dobbelgarasje. Kort vei til skole, barnehage, butikk og bussforbindelse i hovedvei. Tomten er opparbeidet med plen, bed, gruset og skiferheller. Boligen ligger i et byggefelt med tilsvarende bebyggelse. Bolighus bygget etter vanlig god standard i 1970.

Markeds- og låneverdi

Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard, leieinntekter og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 700 000

Fyllingsdalen, 31.10.2008



Rune Løseth

Byggmester/takstmann

Seljebakken 45 B -5145 Fyllingsdalen

Mobil. 977 01 401- Telefon. 55165016 Fax. 55165017

e-post: rune@a1-takst.no Org.nr. 993 296 635 mva



Eiendom: Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Enebolig med dobbgarasje. - Almåslia 29, 5109 Hylkje

Rekvirent

Rekvirert av: Linn Andersen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 29.10.2008
- Linn Andersen
- Rune Løseth Takstmann Tlf.: 9770 1401

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 29.10.2008 Eiers representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Andersen Erik
Tomt:	Eiet tomt. Areal 984 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat til offentlig vei.
Vann:	Tilknyttet offentlig vann.
Avløp:	Tilknyttet offentlig kloakk.
Regulering:	Regulert område. Reguleringsstatus er ikke kontrollert.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 000 Regning for de kommunale avgiftene er ikke framlagt, beløpet er anslått

Forsikringsforhold

Kommentar: Forsikringsopplysninger er ikke gitt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	1970. Opplyst av eier
Anvendelse:	Tatt i bruk

Garasje

Byggeår:	1993. Opplyst av eier
Anvendelse:	Tatt i bruk
Tilbygd:	1995

Eiendom: Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Enebolig med dobbgarasje. - Almåsli 29, 5109 Hylkje

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

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

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	140	131	127	4	Vindfang, vindfang 2, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc, bad/wc 2, vaskerom, kjøkken, stue Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Kjeller	61	54		54	Stort kjellerrom, blindkjeller.
Sum bygning	201	185	127	58	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, vindfang 2, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc, bad/wc 2, vaskerom, kjøkken, stue	
Kjeller		Stort kjellerrom, blindkjeller.

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	50	46		46	Dobbel garasje.
Sum bygning	50	46		46	

Eiendom: Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Enebolig med dobbgarasje. - Almåsli 29, 5109 Hylkje

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	200 Bygning, generelt Boligen trenger noe oppgradering av enkelte overflater. 210 Grunn og fundamenter, generelt Betong fundamenter på faste masser. 224 Frittstående dekker Bygningen har etasjeskille i tre og støpt i kjeller. 225 Yttervegger Grunnmur i betong og yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med tre kledning. <i>Vedlikehold ol:</i> Det var registrert fukt i kjeller. 227 Takkonstruksjoner Sperrekonstruksjon med sutaksbord. 232 Taktekning og membraner Taket er tekket med glaser teglsteinspanner. <i>Påkostninger:</i> Ny tekking i 2002. 233 Vinduer Vinduer med isolerglass i trekarmen. <i>Påkostninger:</i> Vinduer er skiftet i 1994. 235 Ytterdører og porter Ytterdører i teak. Terrassedør med isolerglass. <i>Påkostninger:</i> Terrassedører er ny i 1994. Ytterdører i 2006. 240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Innvendige veggoverflater har glassfiberstrie, miljøtape og tekstiltapet. Fliser og våtromstapet på bad. 244 Innvendige dører Innerdører er furufylling. 245 Himlinger inklusive taklister Himlingene har ferdigplater og panel. 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Gulvene har laminat, teppe, furubord, skifer og eikeparkett. Fliser og belegg på bad. 261 Trapper og ramper Loftstige. 262 Balkonger Stor terrasse i tre med levegger og rekkverk i tre. Takoverbygg. <i>Vedlikehold ol:</i> Det var registrert høy fukt i sponplater på terrasse og dette må utbedres.

Eiendom: Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Enebolig med dobbgarasje. - Almåsli 29, 5109 Hylkje

	265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Element pipe som er pusset. Peis og oljebrenner i stue 272 Kjøkkeninnredning Opprinnelig kjøkken innredning. Fliser mellom skap. Ventilator. <i>Vedlikehold ol:</i> Stedvis sår i benkeplater og fronter. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det var ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. 274 Skap og reoler Garderobeskap. 310 Sanitærinstallasjoner, generelt Sanitærutstyr på bad er toalett, servant, dusjkabinett. Sanitærutstyr på bad er toalett, innredning med servant, hjørnebedekar. Vaskerommet har skyllekar og plass for vaskemaskin. Stråleovn. <i>Vedlikehold ol:</i> Brenn merker i belegget på bad. Vegger og gulv på vaskerom er kontrollert med fuktindikator og det var ikke registrert unormale fuktverdier. Vegger og gulv på bad er kontrollert med fuktindikator og det var ikke registrert noe fukt på befaringsdagen. Det er ikke registrert unormale fuktverdier i tilstøtende vegger. 312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Vannrør i kobber og avløp i plast. 320 Varme, generelt Elektrisk oppvarming og fast brensel. Vannbårenvarme i de fleste gulv. 360 Luftbehandling, generelt Naturlig ventilasjon. 400 Elkraft, generelt El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer. <i>Vedlikehold ol:</i> Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. 542 Brannalarm Alarm tilkoblet vaktelskap. 900 Annet Markiser.
--	--

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	200 Bygning, generelt Garasje som er oppført med betong grunnmur, støpt gulv (nivå forskjell) og yttervegger i tre og Leca. Saltak med sperrekonstruksjon som er tekket med glaser teglstein. Renner og nedløp i plast. Leddporter i stål med el. portåpner. Sidedør i tre. <i>Påkostninger:</i> Nyere tekking.



Eiendom: Gårdsnr. 197 Bruksnr. 113 KOMMUNE BERGEN
Adresse: Enebolig med dobbgarasje. - Almåslia 29, 5109 Hylkje

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	12 000	
	Sum kostnader Kr:		12 000

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):	
	Enebolig	2 610 000
	Garasje	200 000
	Sum normale byggekostnader:	2 810 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	400 000
	Teknisk verdi uten tomt :	2 410 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	650 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	3 060 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 700 000

