

Verditakst

📍 Mannekleiva 32 , 5310 HAUGLANDSHELLA

📖 ASKØY kommune

Gnr. 17, Bnr. 160, Snr. 3

Markedsverdi

5 400 000

Areal (BRA): 1/2 part vertikaldelt Tomannsbolig 193 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 24.01.2022

Oppdragsnr: 19923-1048

Referansenummer: TX1463

Autorisert foretak: Takstmann Kåre Andreassen

Sertifisert takstmann: Kåre Andreassen

Vår ref: Kåre Andreassen



Gyldig rapport
24.01.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

NITO

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Byggmester Kåre Andreassen har lang erfaring fra byggebransjen. Har drevet eget firma som byggmester/byggteknikker fra 1974 og har siden 1993 vært autorisert Takstmann med hovedfokus på markedsområdene Askøy, Bergen og Øygarden kommune.

Takstbransjen er i rask utvikling og Regjeringen har varslet endringer i avhendingsloven som skal sikre en tryggere bolighandel. Endringer i avhendingsloven vil stille større krav til leverandører av tilstandsrapporter. Vi ønsker endringene velkommen. En sterkere regulering vil favorisere større miljøer som tør å ta i bruk nye systemer og som ligger i forkant av utviklingen.

Byggesakkyndig takstmann Kåre Andreassen hjelper deg med verdivurdering, verdi- og lånetakst, tilstandsrapport og skade- og reklamasjonsrapporter.



NITO



Kåre Andreassen
Uavhengig Takstmann
24.01.2022 | KLEPPESTØ

Takstmann Kåre Andreassen

Juvik kai 2
930 99 519

Rapportansvarlig

Kåre Andreassen
Uavhengig Takstmann
takstmannandreassen@outlook.com
930 99 519

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

193 m²

2 Trapperom, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Garderobe, Stue/kjøkken, Wc, Annet fuktutsatt rom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 5 400 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr. 5 600 000

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

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

=

5 400 000

Markedsvurdering

Tveit/Tveitevåg - Askøy'

FORHÅNDSTAKST: Ny 1/2 part av en tomannsbolig under bygging. Planlagt innflytting i løpet av sommeren 2022.

Grunnarbeid, grunnmur og utomhus areal er ferdigstilt.

Bolighuset bygges over 2 etasjer med et totalt Bra på 193 m².

1.etasje vil bl. annet inneholde 2 bad og 4 soverom. Hovedsoverom vil ha inngang til walk-in garderobe og eget bad med høy standard. Vaskerom i 1. etasje.

2. etasje vil inneholde stue m/åpen kjøkkenløsning på over 66 m². Denne etasje har et Wc-rom. Alle rom er av god størrelse.

Bolighuset vil ha en terrasse på bakkeplan i 1. etasje i tillegg til en altan i 2. etasje, begge på 11 m². I vest ved hovedinngang vil det bli tilrettelagt for hage/plen i tillegg til markterrasse.

Markedsverdi er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende kriterier og uten heftelser.

Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art, rekkefølgekrav og forutsetninger.

Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Markedsverdien er basert på statistikk på solgte eiendommer i området i den senere tid, vurdert i forhold til standard, kvalitet og beliggenhet. Eiendommens verdi vil aldri kunne fastsettes nøyaktig da det er markedet som til en hver tid avgjør reell salgsverdi.

Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Storheia 14 ,5310 HAUGLANDSHELLA 163 m ² 2019 4 sov | 10-03-2021 | 4 980 000 | 5 300 000 | 0 | 5 300 000 | 32 515 |
| 2 Storheia 28 ,5310 HAUGLANDSHELLA 162 m ² 2019 5 sov | 21-06-2020 | 5 100 000 | 4 960 000 | 0 | 4 960 000 | 30 617 |
| 3 Solåsen 24B ,5310 HAUGLANDSHELLA 138 m ² 2008 3 sov | 07-10-2021 | 3 950 000 | 4 220 000 | 0 | 4 220 000 | 30 580 |
| 4 Solåsen 11A ,5310 HAUGLANDSHELLA 137 m ² 2007 4 sov | 11-06-2021 | 3 790 000 | 3 975 000 | 0 | 3 975 000 | 29 015 |
| 5 Nedre Storheia 74 ,5310 HAUGLANDSHELLA 154 m ² 2005 5 sov | 22-06-2021 | 4 450 000 | 4 425 000 | 0 | 4 425 000 | 28 734 |
| 6 Solåsen 23A ,5310 HAUGLANDSHELLA 138 m ² 2008 3 sov | 22-05-2021 | 3 750 000 | 3 950 000 | 0 | 3 950 000 | 28 623 |
| 7 Solåsen 9A ,5310 HAUGLANDSHELLA 137 m ² 2007 3 sov | 11-06-2018 | 3 750 000 | 3 750 000 | 0 | 3 750 000 | 27 372 |

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

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Forsikring | Kr. | 4 800 |
| Kommunale avgifter/stipulert Avfall, Avløp, Vann, Feiing | Kr. | 15 000 |
| Vedlikeholdskostnader/stipulert | Kr. | 30 000 |
| Vedlikehold av fellesarealer, strøm og felles vegadkomst/-stipulert | Kr. | 3 600 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 53 500 |

Teknisk verdi bygninger

1/2 part vertikaldelt Tomannsbolig

| | | |
|---|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 300 000 |
| Høy standard | Kr. | 500 000 |
| Sum teknisk verdi - 1/2 part vertikaldelt Tomannsbolig | Kr. | 3 800 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 800 000 |
|-------------------|-----|-----------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 5 600 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer

1/2 part vertikaldelt Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1.Etasje | 96 | 90 | 6 | Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2, Vaskerom | Walk- in garderobe |
| 2.Etasje | 97 | 77 | 20 | Stue/kjøkken , Trapperom , Wc , Gang/garderobe | Kjølerom, Bod , Bod 2 |
| Sum | 193 | 167 | 26 | | |

Kommentar

Hovedsoverom i 1.etasje har adkomst til walk-in garderobe og eget bad.
Ellers har huset 4 soverom, 2 bad, eget vaskerom, et toalettrom og godt med boder.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----------------------|------------|
| 4627 ASKØY | 17 | 160 | | 3 | 2681 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Mannekleiva 32

Hjemmelshaver

Eilertsen Ronny

Kommentar

Fellesareal for eiendommen G/Bnr. 17/160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-MANNSBOLIG – MANNEKLEIVA, TVEIT

Eiendommen har en flott beliggenhet på Tveit/Tveitevåg - Askøy.

Solrik beliggenhet med flott utsikt over deler av søre Askøy, byfjellene, deler av Hjeltefjorden m.m.

Barnevennlig boligområde. Kort avstand til skole, kirke, busstopp og barnehager.

Gode muligheter for turer i skog og mark, samt fine muligheter for bade og friluftsliv ved sjø.

15 min med bil til Kleppestø med kommuneadministrasjon og hurtigbåtterminal, med avganger til Bergen sentrum.

Kleppestø senter har alle nødvendige servicetilbud.

5 min til Ravnanger med senter, bensinstasjon, post, verksted, videregående skole, idrettshall og baner + div.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Kjørevei og parkering leveres asfaltert.

2 stk. oppstillingsplasser til hver seksjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private vannledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private ledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Arealformål: Boligbebyggelse. Arealbrukstatus Framtidig. Områdenavn B 36.

Om tomten

Beplantet området med pryd og frukttrær.

Felles tomt antas vil bli inndelt etter hva som naturlig tilhører hver seksjon.

Dagens fellestomt er på 2681 m².

Tinglyste/andre forhold

Verditaksten er en "FORHÅNDSTAKST" av takstobjektet. Arbeidet er på påbegynt og antar at bolighuset ferdigstilles i løpet av sommeren 2022.

Forhåndstakst er en spesiell form for takst i og med at takstmannen i disse tilfellene fastsetter markedsverdien/låneverdien av bygning, eller del av bygning, som ikke er oppført eller ikke ferdigstilt.

Rapporten er i prinsippet en normal verditakst. Vurderingene blir den samme som for verditaksten, men arealene beregnes på grunnlag av tegningene, og den bygningsmessige beskrivelsen lages på grunnlag av anbudsdokumenter eller andre relevante framlagte beskrivelser/opplysninger.

Vurderingene gjøres under forutsetning av at planene gjennomføres, men er ingen vurdering av sannsynligheten for at planene lar seg gjøre.

Takstmannen vurderer heller ikke om grunnlaget for gjennomføring av planene er tilstede.

Det er viktig at grunnlaget for taksten dokumenteres og verifiseres med henvisning til kilder. Som regel vil dette være opplysninger fra oppdragsgiver.

Målet med slike forhåndstakster er ofte å skaffe til veie et best mulig grunnlag for vurdering av pantesikkerhet ved belåning av eiendommen.

Den kan også fylle andre funksjoner som eksempelvis å gi grunnlag for å vurdere lønnsomheten i et fremtidig prosjekt ved å synliggjøre hvilke verdier som kan realiseres under gitte forutsetninger.

Det presiseres at takstmannen ikke har risikoen for om forutsetningene vurderingen taksten bygger på inntreffer, eller om de er korrekt oppgitt fra oppdragsgiver.

En takstmanns vurdering skal kun bygges på uavhengig og strengt faglige vurderinger.

Mandat: Oppdraget går ut på å taksere dagens markedsverdi for en bo-enhet mot syd av nevnte tomannsbolig i Mannekleiva 32 i henhold til fremlagte tegninger og befaring på byggetomt i dag.

Taksten skal benyttes til videresalg av bolighus fra utbygger til private aktører i markedet.

Undertegnede takstmannen er habil uten bindinger til utbygger som tillsier at han ikke kan utføre denne type oppdrag.

Tomten er pr.dato planert og tilrettelagt for samt tilnærmet klargjort fra asfaltering av interne veier, parkeringsplasser og adkomstvei.

Isolert ringmur er ferdig støpt og plate er grovstøpt med oppstikk av nødvendige bunnledninger.

Utbygger har planlagt ferdigstillelse av begge bo-enheter i løpet av sommeren 2022.

Til grunn for taksten ligger godkjente, daterte tegninger i målestokk 1 : 50. Datert 24.11.2021.

Beskrivelse fra utbygger er vedlagt rapport.

Forhåndstakst er nøkternt satt og det forventes en svak verdistigning i boligmarkedet også i 2022 etter at boligene er ferdigstilt.

Siste hjemmelovergang

| | | |
|-----------------|-----------|-------------|
| Kjøpesum | År | Type |
| 0 | 2021 | Annet |

Bygninger på eiendommen

1/2 part vertikaldelt Tomannsbolig



Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Bygget er prosjektert med god standard - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

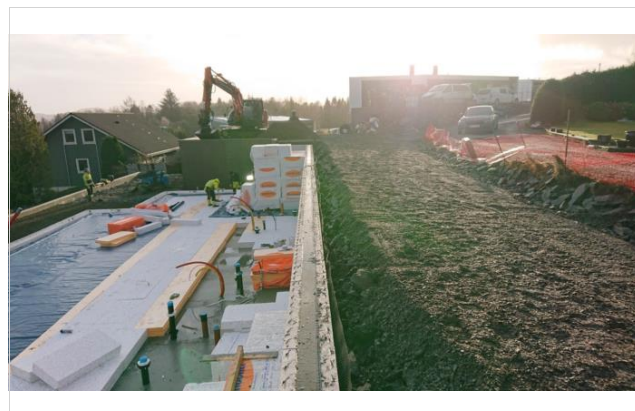
Nytt bolighus

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med 1.etasje og 2.etasje.



1.etasje med radonsperre, ringmur og grunnmur i vest er ferdigstilt i dag.



God uteplass i vest ved adkomst til 2.etasje.

Utvendige forhold

Støpt ringmur og plate. Støpt grunnmur i bakkant med inntilfylte masser.

Kledningen leveres ferdig malt fra Ultimalt i Jotuns farger Sotgrå 0683 (liggende) og Sandgrå 9076 (stående). Kledningen vil kreve ett strøk med maling innen to år.

Vinduer og altandører leveres fra Lyssand.

Sort ytterdør av type Hovdeby fra Bygg1 med digital dørvrider fra ID Lock 1500 m/Z-wave.

Balkong leveres impregnert ubehandlet og med rekkverk i glass med sorte stolper og håndløper.



Godt med parkeringsplass på sørside av bygningsmass.

Innvendige forhold

Dør- og gulvlister leveres ferdig mat i «klassisk hvit» med 12 mm rund kant.

Det leveres ikke garderobe eller skyvedører.

Trapp: Sortmalte vanger og gelender med beisede furutrinn og stålspiler i rekkverk.

Vegger leveres gipset og malt med listefrie overganger fra vegg, tak og vinduer i alle rom med unntak av bad som har flis. Det kan velges inntil 3 valgfrie farger, dersom ingen farger velges males alle vegger i fargen «Letthet» og takfarge «Klassisk Hvit».

Gulv leveres med enstavs laminat fra Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees.

Bad leveres med gulv- og veggflis. 60x60 vegg- og gulvflis i porcellanato med 5x5 mosaikk i dujssone i grå eller beige. 15x15 cm slukrist med flis i begge dusjene

Inngangsparti, WC, grovinngang og vaskerom leveres med flis på gulv med gipset og malte vegger.

Boder, walk-in og vaskerom leveres uinnredet. Boden bak kjøkken har lagt opp vann og elektro til vask og en evt. ekstra oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner

Boligen leveres etter norsk standard TEK 17 eller bedre.
Det leveres 1 stk utvendig frostsikker kran fra FM Mattson.

Utelampe Artes sort LED med bryter, komplett ringeranlegg.
Det fremlegges rør for fremtidig EL-billader.

Ventilasjonsanlegg: System Air.
Peisovn i stue. Pipe er type Sargas 3 fra Schiedel.

1.etasje: Alle rom i 1. etg. leveres med varmekabler med gulvføler. Hall/gang, mulig tv-stue og hoved soverom leveres med spotter, øvrige soverom med lampepunkt og vaskerom med lampepunkt og enkel taklampe.

2.etasje: Varmekabler med gulvføler leveres på grovinngang og inngangsparti + WC. Det leveres lampepunkt i grovinngang, bod bak kjøkken og ved spisebord, ellers spotter.

Det levers 3 stk. optiske seriekoblete røkmeldere.

Stikkontakter leveres lavtbyggende i stue, kjøkken, entré og hall.

Smarthus

Det leveres smarthus-pakke fra Future Home. Denne kan bygges på som tilvalg eller etter innflytning til flere soner/rom.
7 stk. smarte termostater til varmekabler til alle husets varmekabler.

5 stk. smart lys-styring i stue, kjøkken, entré, kjellerstue og trapp.
1 stk. smart bryter v/ inngang.
Smart dørvrider ID Lock 150.
Hub til WiFi.

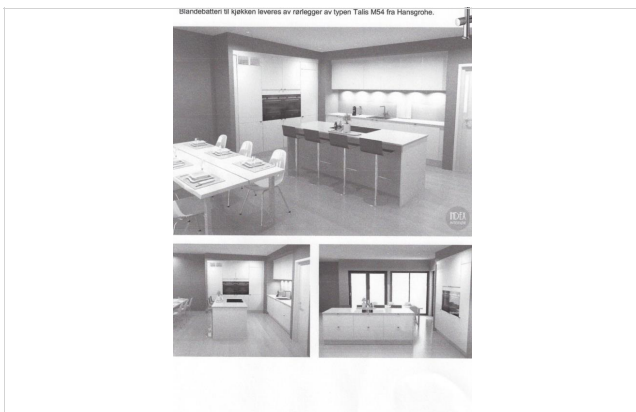
Rørlegger: Klosett Bademiljø UNI L (vegghengt), klosettlokk med demping
Trykkplater Geberit Hvit
Dusjbatteri Oras Saga
Dusjgarnityr Bademiljø Cascata
Servantkran Oras Saga
Speil Bademiljø Line med lys.



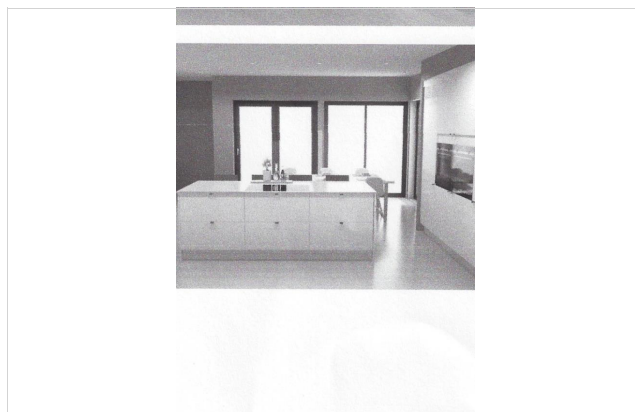
Grunnmur i vest og delvis i begge gavler er isolert utvendig og har grunnmursplate. Takvann skal føres til drenerør i grunn og ledes bort fra grunnliv.

Kjøkken

Det er inkludert kjøkken (ink. hvitevarer og montering) for kr. 180.000,-.
Inntil 6 mnd før ferdigstilling er det mulig å gjøre endringer på kjøkken innenfor summen og/eller via tilvalg.
Forslag til kjøkkenet er gjort i samarbeid med Index Interiør som har butikk i Bergen sentrum.
Dersom kjøkkendesign fører til endringer på tekniske løsninger, må dette gjennomgås på forhånd og garanteres ikke.
Blandebatteri til kjøkken leveres av rørlegger av typen Talis M54 fra Hansgrohe.



Moderne kjøkken og kjøkkenløsninger.



Kjøkkenøy.

Våtrom

Bad 1:
120 cm møbel med en servant og speil. Opplegg til badekar klart i vegg.
Dusjdør i herdet klart glass og profiler i krom.

Bad 2:
120 cm med dobbel servant og speil. Leveres med dobbeldusj.
WC 60 cm møbel med servant og speil.

Vaskerom

Skyllekar av typen Intra VK 50 med veggarmatur fra Oras.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel og 200 liter varmtvannsbreder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|---|-----------|-------|---------|
| Situasjonsplan 1:50 | 24.11.2021 | | Fremvist | 0 | Ja |
| Snitt | 24.11.2021 | | Fremvist | 0 | Ja |
| Plantegninger | 24.11.2021 | | Fremvist | 0 | Ja |
| Etablert | 22.04.2021 | Hentet fra Doc.torg.no Eiendomsverdi Eiendomsverdi | Innhentet | 0 | Nei |
| Igangsatt | 12.06.2020 | Hentet fra Doc.torg.no Eiendomsverdi Eiendomsverdi | Innhentet | 0 | Nei |
| Sist omsatt | 18.05.2021 | Eiendomsverdi | Innhentet | 0 | Nei |
| Sameiebrøk | 01.04.2022 | Eiendomsverdi | Innhentet | 0 | Nei |

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 bygningsmyndighetens 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.

Egne forutsetninger

Oppdraget er bestilt av Vestland Eiendom & Boligutvikling AS v/Martin Skotnes Daglig Leder. Tlf: 90 56 06 68. Mail: martin@vebo.no
Opplysninger vedrørende byggeprosjektet ble gitt på mail, vedlagt godkjente tegninger og leveransebeskrivelse.

Byggeplass ble befart 24.01.2022.
Bilder fra byggeplass er vedlagt rapport.

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 godkjenning 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:

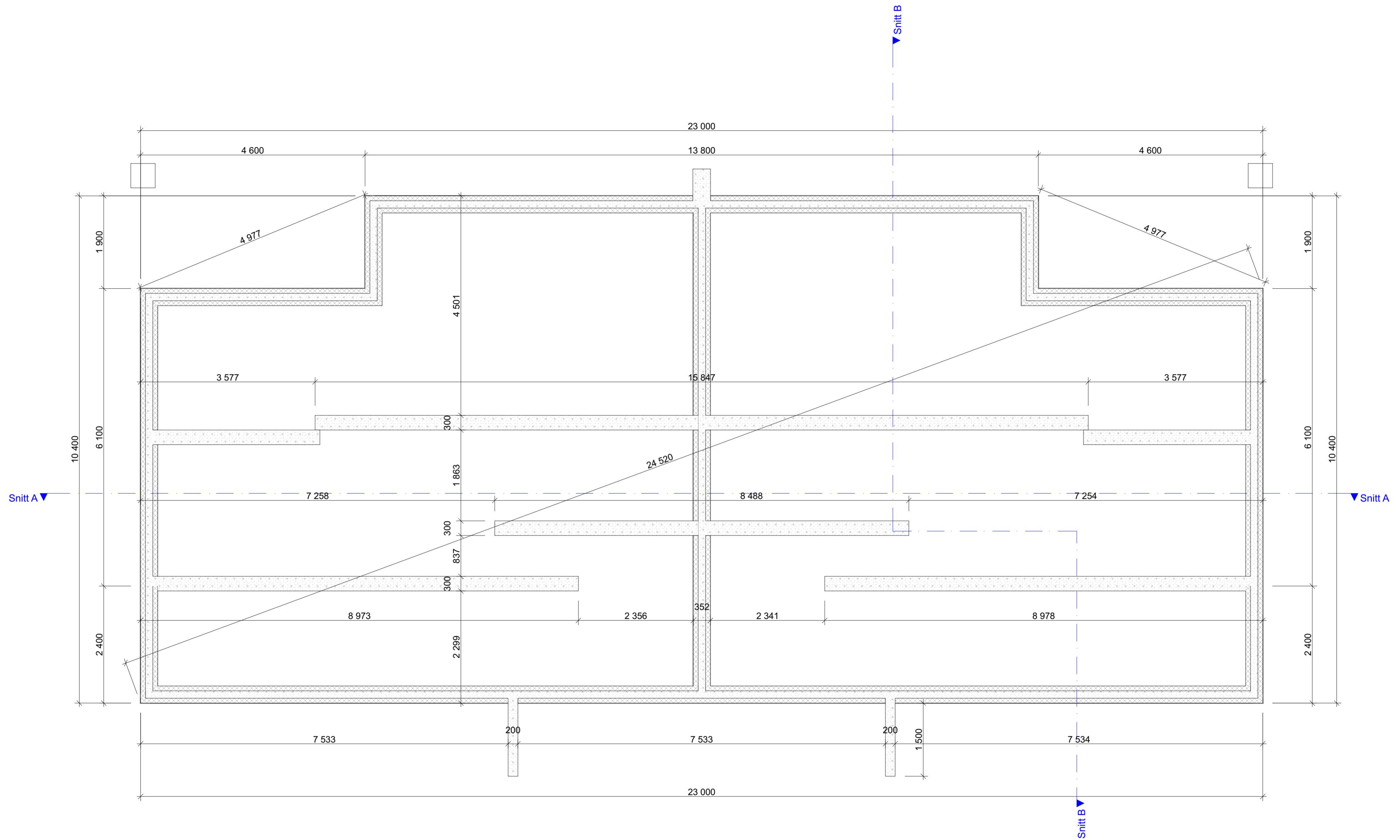
samtykke.vendu.no/VA6517

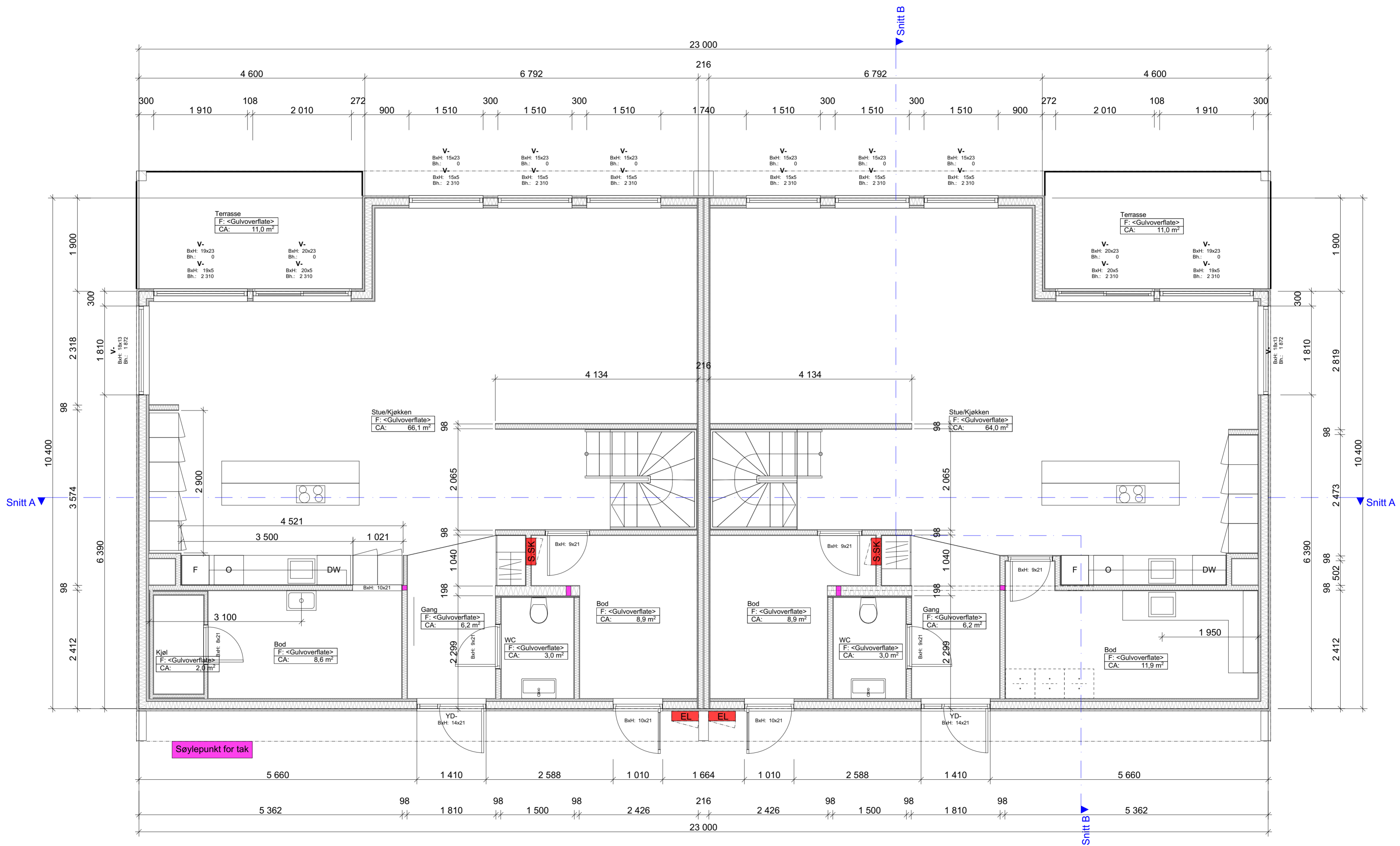
Takstmannens rolle

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.



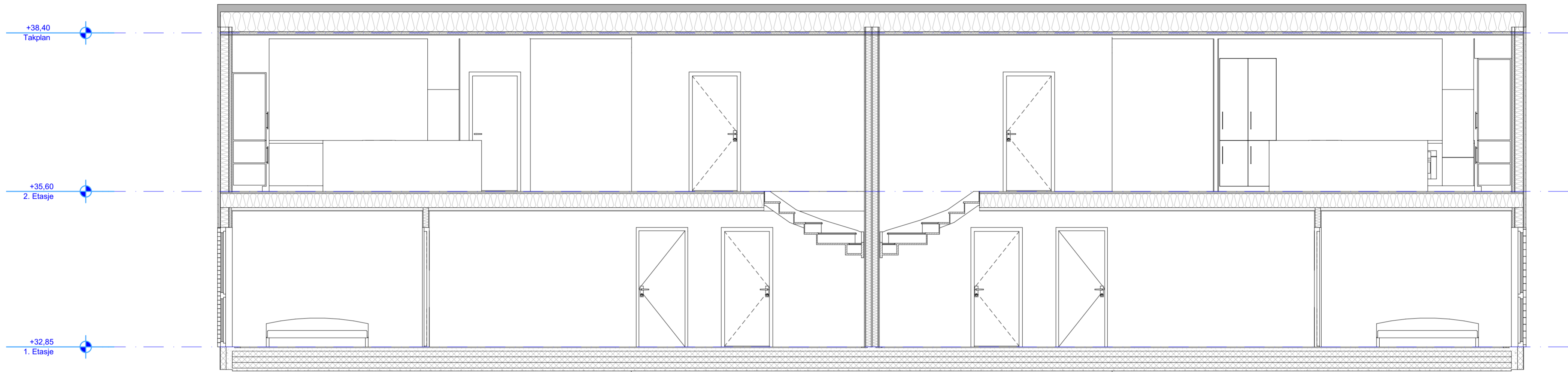


Søylepunkt for tak



| | | | |
|------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|
| Gnr./Bnr.: 17/160 | Dato: 24.11.2021 | Sign.: NF | Kontroll: |
| Prosjektnr.: A2 | Dato oppr.: 04.11.2019 | Arksitr.: A2 | Målestokk: 1:50 |
| Type tegning: Plan 2. Etasje | Tegningsnr.: A22-103 | Rev.: | |

Tilraskshaver
VEBO Eiendom AS
 Prosjekt
2-Manns Ronny Tveit
 5310 Hauglandshella

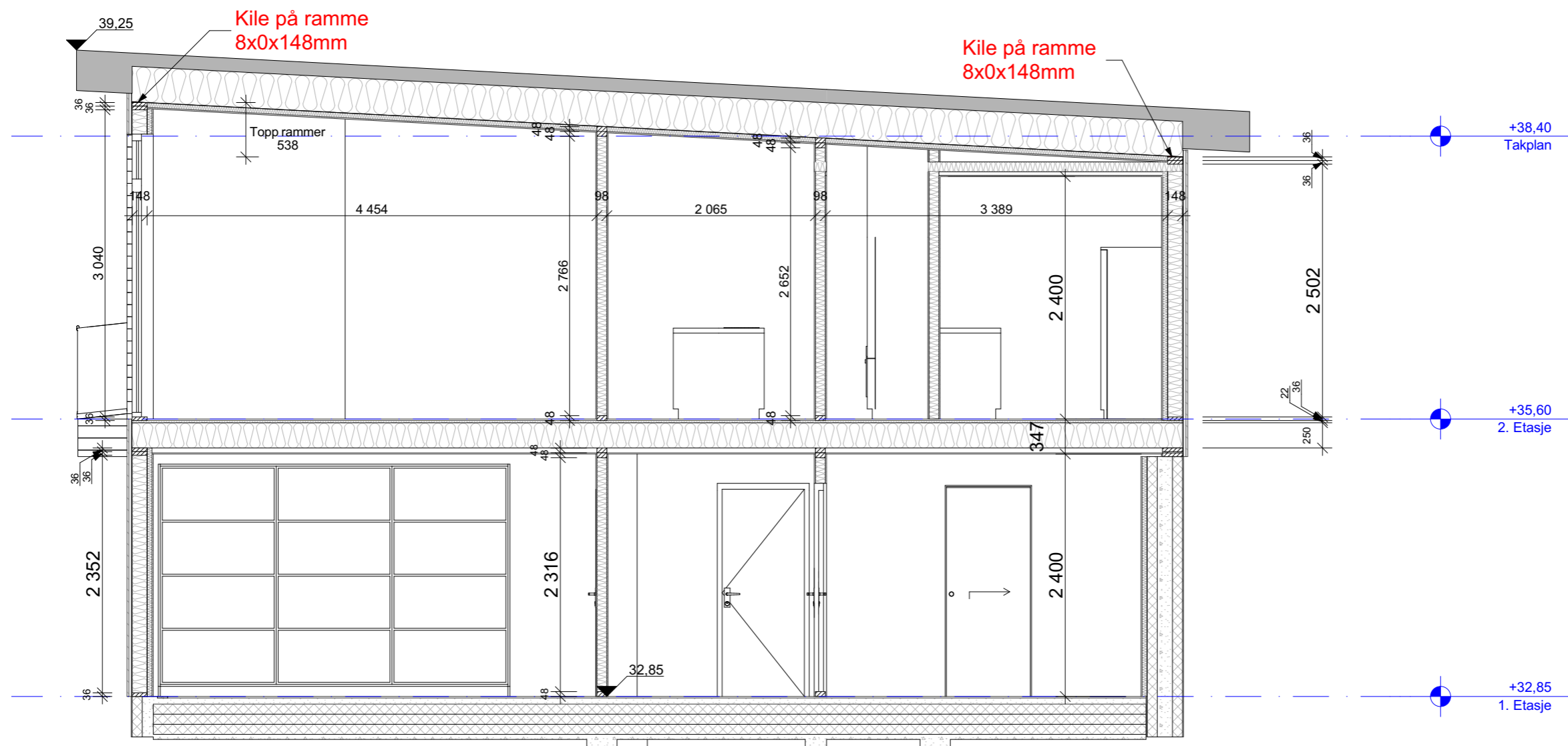


1:50 Snitt A

Aasebø Sag AS
BYGG & TRELAST

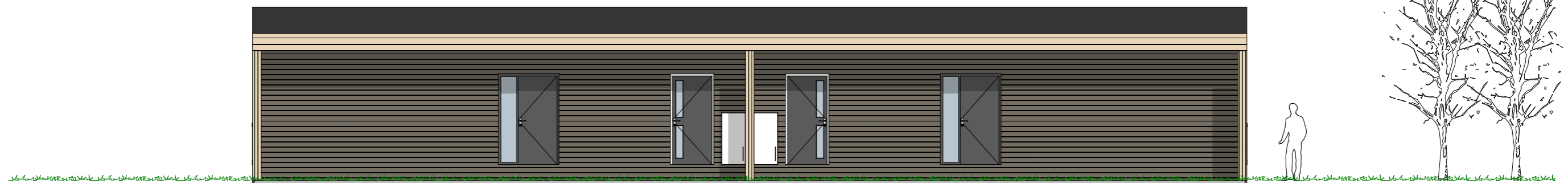
| | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| Gnr./Bnr.: 17/160 | Dato 24.11.2021 | Sign. NF | Kontroll |
| Prosjektnr.: | Dato oppr. 04.11.2019 | Arksitr.: A2 | Målestokk 1:50 |
| Type tegning: Snitt A | Tegningsnr.: A30-101 | Rev.: | |

Føllekshaver
VEBO Eiendom AS
Prosjekt
2-Manns Ronny Tveit
5310 Hauglandshella



1:50 Snitt B

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|--------------------------|--------------------------------|-------------------|
|  Aasebø Sag AS BYGG & TRELAST | | | |
| Tiitakshaver VEBO Eiendom AS | | | |
| Prosjekt 2-Manns Ronny Tveit 5310 Hauglandshella | | | |
| Gnr./Bnr.: 17/160 | Dato 24.11.2021 | Sign. NF | Kontroll |
| Prosjektnr.: Prosjektnr. | Dato oppr. 04.11.2019 | Arkstr.: A3 | Målestokk 1:50 |
| Type tegning: Snitt B | | Tegningsnr.: A30-102 | Rev.: |



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|--|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Tiitakshaver VEBO Eiendom AS | | | |
| Prosjekt 2-Manns Ronny Tveit 5310 Hauglandshella | | | |
| Gnr./Bnr. 17/160 | Dato 24.11.2021 | Sign. NF | Kontroll |
| Prosjektnr. Prosjektnr. | Dato oppr. 04.11.2019 | Arkstr.: A3 | Målestokk 1:100 |
| Type tegning: Fasade Nord og Vest | | Tegningsnr.: A40-101 | Rev.: |



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
|  | | | |
| Tiitakshaver VEBO Eiendom AS | | | |
| Prosjekt 2-Manns Ronny Tveit 5310 Hauglandshella | | | |
| Gnr./Bnr.: 17/160 | Dato 24.11.2021 | Sign. NF | Kontroll |
| Prosjektnr.: Prosjektnr. | Dato oppr. 04.11.2019 | Arkstr.: A3 | Målestokk 1:100 |
| Type tegning: Fasade Sør og Øst | | Tegningsnr.: A40-102 | Rev.: |