

Forhåndstakst

over

halvpart av tomansbolig
Nordre Myrane 13 A
5300 KLEPPESTØ

Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2
Eierbrøk: 1/2

ASKØY KOMMUNE

Utført av:
Knut-Anders Aase
Byggmester



Forhåndstakst over

halvpart av tomansbolig

Nordre Myrane 13 A

5300 KLEPPESTØ

Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2

Eierbrøk: 1/2

ASKØY KOMMUNE

Forutsetninger

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

Forhåndstakst er utført iht. NTFs regler, NS3451 og og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er en forhåndsvurdering av eiendommen og gjelder som regel ikke før eiendommen er bebygget og opparbeidet til komplett ferdigstillelse, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en forhåndstakst 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. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarung og oppdatering. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Kleppestø, like ovenfor fotballbanen og svømmehallen. Utsikt til nærområdet. Kort vei til barne- og ungdomsskole, videregående skole, butikk, buss, mm. Gangavstand til Kleppestø torg.

Tomten er under opparbeidelse.

Eiendommen er bebygget med halvparten av en tomansbolig.

Nybygg.

Taksten er nevnt forhåndstakst og er ikke et endelig resultat. Boligen er under oppføring. Den er ikke seksjonert eller fått egen adresse. Opplysninger vdr. innredninger, utstyr, seksjonsnr, mm. er opplyst av rekvirent.

Bygget var ferdig utvendig. De fleste innerveggene var platet. Ingen av innredningene var montert, men kanaler og rør var montert.

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Hefter, servitutter er ikke kontrollert.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 350 000



Eiendom: Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2 KOMMUNE ASKØY
Adresse: halvpart av tomansbolig - Nordre Myrane 13 A, 5300 KLEPPESTØ

Bergen, 27.06.2008

Knut - Anders Aase

.....
Knut-Anders Aase
Byggmester

Eiendom: Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2 KOMMUNE ASKØY
Adresse: halvpart av tomansbolig - Nordre Myrane 13 A, 5300 KLEPPESTØ

Rekvirent

Rekvirert av: Askøy Eiendom og Entreprenør AS v/Jon Arne Ramsvik Eliassen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.06.2008
- Jan Erik Åsebø
- Knut-Anders Aase Takstmann Tlf.: 95724260

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Rekvirent
EDR
Opplysninger innhentet fra Norske Eiendommer.

Eiendomsdata

Sameiets navn: Sameiet Nordre Myrane 13
Fellesutg. pr mnd.: Kr 100 Anslåtte utgifter.
Hjemmelshaver: Askøy Eiendom og Entreprenør AS
Tomt: Eiet tomt. Areal 317 m² Andel fellesareal: 158 m² Arealer ihht Norges Eiendommer. Arealene er felles for sameiet.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig.
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig.
Regulering: Reguleringstatus er ikke kontrollert.
Offentl. avg. pr. år: Kr 6 000 De kommunale avgiftene er cirka.

Forsikringsforhold

Premiebeløp: Kr 3 000
Kommentar: Årspremie er anslått.

Bygninger på eiendommen Horisontaldelt tomansbolig

Byggeår: 2008.
Anvendelse: Nytt bygg, ikke tatt i bruk.



Eiendom: Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2 KOMMUNE ASKØY
Adresse: halvpart av tomansbolig - Nordre Myrane 13 A, 5300 KLEPPESTØ

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens 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 "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Taktstbransjens 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.

Horisontaldelt tomansbolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	6	5		5	Utvendig sportsbod.
1. etasje	108	100	97	3	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, 2 soverom, bod Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet.
Sum bygning	114	105	97	8	

Horisontaldelt tomansbolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1. etasje		Bod
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, 2 soverom	Bod

Eiendom: Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2 KOMMUNE ASKØY
Adresse: halvpart av tomansbolig - Nordre Myrane 13 A, 5300 KLEPPESTØ

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Horisontaldelt tomansbolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Horisontaldelt tomansbolig	
	210 Grunn og fundamenter, generelt Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.
	225 Yttervegger Bindingsverk med utvendig malt kledning, innvendig platet. 150 mm isolasjon. Utvendig liggende trekledning.
	227 Takkonstruksjoner Sperretak tekket med betongtakstein. Kaldt loft.
	233 Vinduer Vinduer med isolerglass i trekarmen.
	242 Gulvsystemer Trebjelkelag i etasjeskille, isolert.
	244 Innvendige dører Formpressede fyllingsdører.
	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Parkett. Fliser i bad og vaskerom.
	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt tapet. Fliser i bad.
	255 Overflater på innvendig himling Malte takplater.
	261 Trapper og ramper Loftstrapp med luke.
	262 Balkonger Tretterasse mot sørøst og nord, med utgang fra soverom og stue.
	272 Kjøkkeninnredning Profilerte hvite fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Spiseplass. Åpen løsning mot stue.
	273 Innredning og garnityr for våtrom Bad med wc, dusjhjørne, servant og møbler. Vaskerom med stålkum, bereder og opplegg for vaskemaskin.
	320 Varme, generelt Gulvvarme i bad og vaskerom.
	360 Luftbehandling, generelt Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, styrt via kjøkkenviften.
	900 Annet Sentralstøvsuger.

Eiendom: Gårdsnr. 8 Bruksnr. 662 Seksj.nr. 2 KOMMUNE ASKØY
Adresse: halvpart av tomansbolig - Nordre Myrane 13 A, 5300 KLEPPESTØ

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 000	
	Forsikring:	3 000	
	Andel felleskostnader:	1 200	
	Sum kostnader Kr:		10 200

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Horisontaldelt tomansbolig		1 960 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 960 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		550 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 510 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 350 000