

Forhåndstakst

over

leilighet på
Midtvarahaugane

5314 KJERRGARDEN

Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3

Tomten har to bnr. 166 og 167. Her vil bli et bnr.

Eierbrøk: 1/8

ASKØY KOMMUNE



957 24 260

Utført av:

Knut-Anders Aase

Byggmester

Forhåndstakst over

leilighet på

Midtvarahaugane

5314 KJERRGARDEN

Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3

Tomten har to bnr. 166 og 167. Her vil bli et bnr.

Eierbrøk: 1/8

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 ferdigstilling, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befaring 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 befaring og oppdatering. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har en god beliggenhet i et nyetablert byggefelt på Nordre Haugland. Nydelig utsikt over Hjeltefjorden og Herdlafjorden mot Øygarden, Holsnøy og nærområdet. Solrikt.

Ca 2 km til handlesenter. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, fotballbane, mm.

Fint turterreng i nærområdet.

Flat planert tomt rundt bygget. Lett å opparbeide. Gode parkeringsmuligheter.

Eiendommen er bebygget med et seksjonert bolighus, med åtte eierseksjoner.

Ny leilighet, med gode kvaliteter på overflater og innredninger.

Det skal bygges en garasjerekke med åtte garasjer, en til hver leilighet. Garasjen blir på ca 20 m² bra. Garasjen er med i verdsettingen.

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

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 050 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 850 000

Bergen, 12.09.2009

Knud - Anders Sævi

Eiendom: Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3 KOMMUNE ASKØY
Adresse: leilighet på - Midtvarahaugane, 5314 KJERRGARDEN

.....
Knut-Anders Aase
Byggmester

Eiendom: Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3 KOMMUNE ASKØY
Adresse: leilighet på - Midtvarahaugane, 5314 KJERRGARDEN

Rekvirent

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

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.09.2009
- Jon Arne
- Knut-Anders Aase Takstmann Tlf.: 95724260

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Situasjonsskart
Tegninger
Tidligere takst
Andre dok./kilder: Rekvirent
EDR

Eiendomsdata

Sameiets navn: Sameiet Midtvarahaugane
Fellesutg. pr mnd.: Kr 100 Anslåtte utgifter.
Hjemmelshaver: Askøy Eiendom og Entreprenør AS
Tomt: Eiet tomt. Areal 2 000 m² Andel fellesareal: 250 m² Cirka areal etter deling, målt opp fra nettkart.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig.
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig.
Regulering: Området er regulert til boligformål
Offentl. avg. pr. år: Kr 6 000 De kommunale avgiftene er cirka.

Forsikringsforhold

Kommentar: Fellesforsikring i sameiet.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår: 2009. Opplyst av rekvirent.
Anvendelse: Leiligheten er ikke tatt i bruk.

Garasje

Byggeår: 2009. Opplyst av rekvirent.
Anvendelse: Eget bruk.

Eiendom: Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3 KOMMUNE ASKØY
Adresse: leilighet på - Midtvarahaugane, 5314 KJERRGARDEN

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 tolkningstil 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.

Leilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
2. etasje	85	79	75	4	Gang, bad/wc, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, bod Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet.
Loft					Kalt loft.
Sum bygning	85	79	75	4	

Leilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Gang, bad/wc, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom	Bod

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	23	20		20	Garasjen er ikke bygget. Arealene er hentet fra tegning.
Sum bygning	23	20		20	

Eiendom: Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3 KOMMUNE ASKØY
Adresse: leilighet på - Midtvarahaugane, 5314 KJERRGARDEN

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Leilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Leilighet	
	210 Grunn og fundamenter, generelt Betongkonstruksjoner på faste masser.
	221 Gulv på grunn Betonggulv med skumplast, diff.sperre og påstøp.
	225 Yttervegger 150 mm isolert bindingsverk, utvendig liggende kledning, innvendig platet.
	227 Takkonstruksjoner Sperretak tekket med betongtakstein.
	233 Vinduer Vinduer med isolerglass i trekarmer. Gjennomgående sprosser.
	242 Gulvsystemer Etasjeskiller i betong.
	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 og vaskerom.
	255 Overflater på innvendig himling Malte takplater.
	261 Trapper og ramper Utvendig trapp i galvanisert jern.
	262 Balkonger Stor altan ut fra stue. Impregnerte bjelker og terrassebord, tett dekke.
	265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Skorstein montert, ikke ildsteder.
	272 Kjøkkeninnredning Profilerte hvite fronter, med overskap til tak. Laminat benkeplate. Lys og gesimslist. Integrrert komfyr og oppvaskmaskin. Spiseplass. Åpen løsning mot stue.
	273 Innredning og garnityr for våtrom Bad med veggmontert wc, dusjvegg og møbler. Vaskerom med bereder, stålkum, motor for sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin. Felles utvendig spylekran.
	274 Skap og reoler Alminnelig utrustet med skaper.
	320 Varme, generelt Gulvvarme i alle rom, utenom i bod.

Eiendom: Gårdsnr. 32 Bruksnr. 166 Seksj.nr. 3 KOMMUNE ASKØY
Adresse: leilighet på - Midtvarahaugane, 5314 KJERRGARDEN

	360 Luftbehandling, generelt Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, styrt via kjøkkenviften.
	400 Elkraft, generelt 63 A hovedsikring. Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overbelastningsvern. Rikelig med kurser.
	900 Annet Sentralstøvsuger.

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	200 Bygning, generelt Bygning som er oppført i trekonstruksjoner.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 000	
	Andel felleskostnader:	1 200	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		13 200

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Leilighet	1 510 000
	Garasje	140 000
	Sum normale byggekostnader:	1 650 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 650 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	450 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 100 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 050 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 850 000