



# Verdi- og lånetakst

over

Fritidseiendom  
Kjølsdalsstranda  
6776 KJØLSDALEN  
Gnr. 118 Bnr. 54  
EID KOMMUNE



Utført av:  
**Takstmann MNTF - Ottar M. Skare**

---

Befaringsdato: 17.08.2011



## Verdi- og lånetakst over

**Fritidseiendom**  
**Kjølsdalsstranda**  
6776 KJØLSDALEN  
Gnr. 118 Bnr. 54  
EID KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeiding av takstrapport.

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.

### Sammenfattet beskrivelse

Sørvendt fritidseiendom med fjordutsikt. Eiendommen ligger i blandet boligbebyggelse i Kjølsdal sentrum.

Sentral beliggenhet med 20 km langs Rv15 til kommunesenteret Nordfjordeid, og 35km til Måløy. 6 km til storkiosk med bensinstasjon på Stårheim hvor det også er ferjekai mot Bremanger.

Tomten er skrånende mot sør, enkelt opparbeidet som naturtomt. Noe overgrodd. Gjerde for deler av tomten. Gangsti ca 30 m til naboens private stikkvei og videre ca 25m til kommunal vei med parkeringsmulighet, men uten at det er fremlagt noen dokumentasjon på rettigheter til bruk av slik adkomst eller parkering. Tomten grenser også mot nord til Rv15 og vi legger til grunn at adkomst kan skje fra denne, men restriksjoner må påregnes siden det ikke anses å foreligge avkjørsletillatelse. Lavspennelinje henger over tomten og dels hytten.

Områdets bebyggelse er blandet boligbebyggelse, naust og noe sentrumspreget bebyggelse.

Tomten er bebygd med en fritidsbolig.

Alminnelig god standard med moderniserings- og påkostningspotensiale. Fritidsboligen har strøm, vann og avløp.

Bygningen fremstår dels som fornyet etter større vannskade i 2010, reparert som forsikringssak.

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Panteattest er ikke fremlagt og kontrollert.



**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

Vi anbefaler at udokumenterte adkomstrettigheter via nabo, samt parkeringsmuligheter, søkes dokumentert før eiendomsoverdragelse.

Liten omsetning og utydelig prisdannelse for tilsvarende eiendommer i området. Som sammenligningsgrunnlag har vi derfor benyttet omsetningstall for tilsvarende eiendommer i tilsvarende områder.

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>690 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>650 000</b>

Volda, 29.09.2011



.....  
Takstmann MNTF - Ottar M. Skare



**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Malfrid Leite Fredriksen c/o adv. Kjetil Kvammen v/Lise Borvik

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 17.08.2011** Takstmann MNTF - Ottar M. Skare Takstmann Tlf.: +4790023835

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Skjøte	Dagbokført 05.09.1977
	Målebrev	Dagbokført 28.07.1977 Skyldskiftedokument
<b>Andre dok./kilder:</b>	Situasjonskart	Dato 17.08.2011 Utskrift fra <a href="http://kart.nordfjordnett.no">http://kart.nordfjordnett.no</a>
	Reguleringsplaner	Dato 20.08.2011 Kommunedelplan ( <a href="http://kart.nordfjordnett.no">http://kart.nordfjordnett.no</a> )
<b>Andre dok./kilder:</b>	EDR	Dato 20.08.2011 Utskrift fra GAB-registeret (Eiendomsdata.no)
	Eier	Dato 16.08.2011 Adv. Kjetil Kvammen v/Lise Borvik (verge) konfr. pr. telefon og mail.
	Vann- og avløpsverk	Dato 28.09.2011 Eid kommune, avgift vann/avløp
	Renholdsverk	Dato 28.09.2011 NOMIL (Sandane)
	Avtale kloakkavløp	Dagbokført 08.10.1984 Avtale med Televerket

**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	
2	Situasjonskart	
3	Flyfoto	
4	Avtale kloakkavløp	
5	Målebrev	
6	Skjøte	

**Eiendomsdata**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 118 Bnr. 54
<b>Hjemmelshaver:</b>	Fredriksen Malfrid Leite
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 531,2 m <sup>2</sup> iflg. GAB-registeret, konfr. også grunnkartet.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Gangsti fra offentlig vei, over nabo, uten dokumentert bruksrett. Mulig adkomst fra Rv15, men antas uten avkjørsletillatelse.
<b>Vann:</b>	Offentlig vannverk
<b>Avløp:</b>	Privat avløp med septiktank, se egen avtale med Den Norske Stat v/Televerket
<b>Regulering:</b>	Uregulert iflg. Eid kommune
<b>Kommuneplan:</b>	Byggeområde (som benyttet)



**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

**Offentl. avg. pr. år:** Kr 2 412 Vannavgift iflg. Eid kommune. Ingen kloakkavgift. Frivillig hytterrenovasjon p.t. 770 kr/år ikke benyttet, ikke medtatt (frivillig ordning utenfor regulert område 13 sekker for levering på anvist sted)

### Forsikringsforhold

**Forsikringsselskap:** Tryg.  
**Premiebeløp:** Kr 3 000  
**Kommentar:** Ikke fremvist. Premie stipulert.

### Bygninger på eiendommen

#### Fritidsbolig

**Byggeår:** 1978. iflg. eier  
**Anvendelse:** Fritidsbolig  
**Ombygd:** Vanskade 2010 reparert 2010/2011  
**Tilbygd:** Nei

### 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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.

**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

**Fritidsbolig - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Krypkjeller					Krypkjeller med ståhøyde for deler. Lagringsplass. Areal ikke beregnet, måleverdig høyde for deler.
1. etasje	61	54	54		Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, wc, bad med dusj. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.
<b>Sum bygning</b>	<b>61</b>	<b>54</b>	<b>54</b>		

**Fritidsbolig - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Krypkjeller		Krypkjeller
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, wc, bad	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Fritidsbolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Fritidsbolig</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b></p> <p>Fritidsbolig med krypkjeller og 1 fullinnredet etasje. Fullisolert over kjeller. Bygningen er med relativt enkel standard, men har nødvendige fasiliteter. Hytten er oppført i 1977/78 og etter den tids typiske byggeskikk for fritidsboliger. Enkelte skjevheter og heng i bjelkelag må medregnes.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Større vannskade (frostskaide på vannrør på toalett) vinter 2009/2010 medførte omfattende reparasjonsarbeider som forsikrings sak. Alle gulvflater og isolasjon i bjelkelaget over krypkjeller ble skiftet ut. Noen veggflater ble skiftet, noen åpnet. Dusjrommet fikk ny baderomsplater på vegger, og gulvet fikk vanntett gulvbelegg pålagt flis. Det ble montert ny vegghengt v.v.bereder på wc. Elinstallasjon ble kontrollert og reparert. I krypkjeller ble det lagt ut plastfolie på grunnen for å redusere avdampning. Det ble montert nye innvendige vannrør med nedtappingsanordning for vintersavstengning. Kjøkkeninnredning og minikjøkken ble remontert. Riving/tørking ble utført av ISS avd. Volda. Istandsetting ble utført av OPAL Entreprenør AS. Hytten har ikke vært i bruk etter istandsetting av vannskaden.</p> <p>Bygningen fremstår med potensiale for modernisering og fornying. Utvendig vedlikehold vurderes som bra, men der er lokalisert stedvis råte nederst ved bakke/terrasse på enkelte bordkledningsbord.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b></p> <p>Betong grunnmur satt på fjell.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Krypkjeller anbefales utstyrt med bedre lufting. Det må regnes med smågnagere i krypkjeller og risiko for at disse kan trenge opp i</p>



**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

	<p>konstruksjonene, men uten at man er kjent med skader.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Rensket fjell, noe gjenværende humusholdige masser, i krypkjeller.</p> <p><b>224 Frittstående dekker</b> Trebjelkelag, isolert. Vindsperre under. Bærende gulv av pløyde bord på lagt plater etc. <i>Vedlikehold ol:</i> Det ble i tilknytning til reparasjon funnet noe jordslag/blåved gulvbord som følge av tidligere rått miljø i krypkjeller. Dette ble rengjort og desinfisert og krypkjellergulv pålagt plastfolie for å redusere avdampning fra grunnen. Det anbefales likevel at ventilering av krypkjelleren forbedres. Det ble funnet noe ubetydelig råte i gulvbord lokalt under kjøkkenbenk etter tidligere drypplekkasje.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Uisolert betong grunnmur og yttervegg i krypkjeller. I overbygningen er isolert bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. <i>Vedlikehold ol:</i> Påvist noe råte i enkelte bordkledningsbord nederst mot terreng/terrasse. Bra malingsvedlikehold.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Tresperretak. Mønt himling i stue, kryploft forøvrig. Antas isolert. <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke adkomst for synfaring av kryploft.</p> <p><b>232 Taktekning og membraner</b> Aluminiumstakplater på lekter. Undertak av plater. Aluminiumstakrenner og -nedløp.</p> <p><b>233 Vinduer</b> 2-lags isolerglass i trekarmen, beiset. Lemmer for vinduer i bakvegg.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Verandadør med isolerglass som hovedinngang fra impregnert terrasse, overbygd. Låsbar tredør og lukeadkomst til kjeller.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Vinyl gulvbelegg på plater og bordgulv. Flis på vinylbelegg i bad med dusj. Gulvbelegg med sluk i wc (pga. bereder).</p> <p><b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Panel, beiset på stue, tapet. Baderomsplater på bad. Saxi faldedør mellom stue og kjøkken.</p> <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b> Langlopanel i mønt himling i stue. Forøvrig panel malte Tak-Ess-plater.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b> Utvendig impregnert trapp fra terreng og opp til ompregnet terrasse/hovedinngang.</p> <p><b>262 Balkonger</b> Sør- og vestvendt impregnert terrasse, dels overbygd. Trapp til terreng og grind til baksiden av hytten.</p>
--	--



**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

	<p><b>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> Utvendig skorsteinspipe, pusset og metalltopp. Peisovn på stue, pusset/malt brandtmur.</p> <p><b>270 Fast inventar, generelt</b> Enkel kjøkkeninnredning med minikjøkken. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe slitt.</p> <p><b>300 VVS-installasjoner, generelt</b> Vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Benkebereder i minikjøkken. Vegghengt bereder på wc. Dusj på vegg, klosett, servant i tilknytning til bad og wc. Utvendig stoppekran. <i>Vedlikehold ol:</i> Nedtappingsanordning for vinterklargjøring i krypkjeller, pålagt isolasjonsmatter. Ved befaring var deler av sanitærmateriell demontert pga. frostsikring.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b> Elektrisk oppvarming med panelovner etc. og vedfyring.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b> Skrusikringer 2x 35 Amp i enkeltfaset inntaksskap og fordelerskap på wc. Åpent opplegg. <i>Vedlikehold ol:</i> Elanlegget bør kontrolleres før hytten tas i bruk.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	2 412	
	Forsikring:	3 000	
	Administrasjon og div.:	1 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	<b>Sum kostnader Kr:</b>		

### Kapitalisert verdi

<b>Kommentar:</b>	Kapitalisert verdi er ikke beregnet fordi det ikke finnes et aktivt marked for utleie som forsvarer eiendommens verdi.
-------------------	--

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Fritidsbolig	1 220 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	400 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>820 000</b>





**Eiendom:** Gnr. 118 Bnr. 54 KOMMUNE EID  
**Adresse:** Fritidseiendom - Kjølisdalsstranda, 6776 KJØLSDALEN

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

**Normal tomteverdi:** **150 000**

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** **970 000**

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>690 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>650 000</b>