

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 147: Bnr 92**  
Kommune: **4631 ALVER KOMMUNE**  
Betegnelse: **Fritidseiendom**  
Adresse: **Skarsvegen 611, 5911 ALVERSUND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **550 000**

LÅNEVERDI:

KR. **495 000**

Fritidsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**45 m<sup>2</sup>**

**45 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 24.03.2021

Dato befaring: 16.03.2021

Oppdragsnr. 849

Referansenr. e7094d5

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 900 76 791  
Organisasjonsnr: 916 635 125

**Sertifisert takstmann:**

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen  
Telefon: 900 76 791  
E-post: ke-nilsen@outlook.com  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/e83a059e-a9b7-4a06-bd79-1e41b6055a21>

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. 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.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Egne forutsetninger

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verddivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelse eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi ut fra foretakets beste skjønn.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	550 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	495 000

### Markedsvurdering

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dalheim/Rasmussen Advokatfirma v/advokat Sonja Bernt Heimset
Takstmann:	Kjell-Erik Nilsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.03.2021. - Marianne Opedal Haugland Korneliussen og Christian Haugland Korneliussen. Eiere. - Sonja Bernt Heimset. Advokat. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791


Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger ca. 7km. nord for Alversund sentrum mellom Litleskardet og Selevoll. Vestvendt og solrikt sommerstid. Kjøretilkomst tilnærmet direkte fra hovedveien. Gruset innkjørsel og rommelig parkering på egen eiendom. Skoler i Alversund/Alverflaten samt dagligvarebutikk. Busstopp ved hovedvegen. Varierte turmuligheter i nærområdet til Midtjfellet og Fossavannet. Jfr. grunnboken har eiendommen båtfesterett og vannrettighet på gnr. 147, bnr. 5.
Bebyggelsen:	Området er spredt utbygget med bolighus. Store ubebyggete skogsområder på tre sider av eiendommen.
Standard:	Enkel eldre standard.
Om tomten:	Relativ flat tomt med gruset rommelig parkering ved innkjørsel. Store plenarealer mot vest og nord. Dels hekk langs grense mot vei og i grense mot nord.
Regulering:	Eiendommen ligger i uregulert område.
Kommuneplan:	Kommunene Lindås, Radøy og Meland er slått sammen til Alver kommune i 01.01.2020. De gamle kommuneplanene er omgjort til kommunedelplaner. Eiendommen er avsatt til LNF-område og ligger delvis innenfor gul støysone. Eiendommen ligger innenfor faresone for ras- og skredfare H310. Eiendommen ligger innenfor omsynsone for bevaring av kulturmiljø, H570 - oK06.
Adkomstvei:	Kort privat vei fra hovedvei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eldre brønn like sør for eiendommen. Brønnlokk er ikke sikret. Viser til tinglyst vannrett.
Tilknytning avløp:	Eiendommen har ikke avløp. Antatt spillvannsledning. Eget avløp i grunn fra biorella hyttedo.
Andre forhold:	Eiendommen har tinglyst vannrett på gnr. 147, bnr. 5, tinglyst 23.06.1971. Eiendommen har båtfesterett på eiendommen gnr. 147, bnr. 5. Rettighet er tinglyst 27.07.1971. Jfr. matrikkelkart ligger del av hytten utenfor eiendomsgrense mot sør. Det er ikke funnet godkjente tegninger i kommunen for tilbygg mot sør.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 147 Bnr: 92
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	907,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelen
Hjemmelshaver:	Marianne Opedal Haugland Korneliussen og Christian Haugland Korneliussen, ideell 1/2 part hver.
Adresse:	Skarsvegen 611, 5911 Alversund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	15.03.2021		Innhentet		
Meglerpakke	16.03.2021		Innhentet		
Rettigheter	19.03.2021	Fra grunnboken	Fremvist		
Opplysninger fra teknisk etat	23.03.2021		Innhentet		

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1972 Kilde: Eiendomsverdi Anvendelse: Oppført med en etasje, mindre loft med lav høyde under møne. Antatt påbygget.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	53	45	45		Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom
Sum bygning:	53	45	45	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Overbygget inngangsparti ca. 11 m <sup>2</sup> . Treterrasse mot nord ca. 60 m <sup>2</sup> . Smal bratt trapp til loft. Høyde målt under møne på loft, 1,8 meter. Er derfor ikke målbart. Gulvareal er målt til 16,5 m <sup>2</sup> .

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig
<b>Bygning, generelt</b> Hytten er ifølge opplysning oppført i ca. 1972 av lett bindingsverk/trekonstruksjoner. Det antas at den senere er påbygget. Tilbygg er ikke dokumentert godkjent. Utvendig er det mangler som bl. løse takplater, uferdig ved renne på bakside og åpninger i konstruksjonen. Dette bør repareres før det forårsaker skader. Bad/vaskerom er uferdig hva angår gulv, vegger og himling. Vann fra brønn og avløp direkte i grunn. Eldre enkle innredninger og overflater. Utvendig/innvendig bærer hytten preg av at vedlikeholdet har vært forsømt over lengre tid.



### Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur av betong antatt fundamentert på faste masser.  
Hva den bakre del av hytten er fundamentert på er uvisst.  
Blindkjeller med utvendig tilkomst.  
Blindkjeller er ikke besiktiget, men fra luke virker den fuktig med jord i grunn.  
Det er ikke observert synlige ventilert i grunnmur.

### Gulv på grunn

Antatt dels støpt gulv.

### Frittstående dekker

Trebjelkelag.

### Yttervegger

Oppført av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trepanel.  
Ifølge opplysning fra eier er kledning skiftet i 2006.  
I denne forbindelse er også yttervegger etterisolert. Utettheter i vegg flere steder.  
Kledning har dels avskallet maling og grønske.



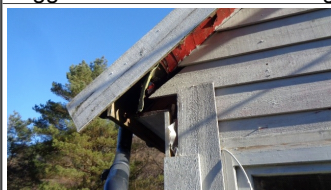
Åpning ved takoppløft mot øst.



Hytte vendt mot øst.

### Takkonstruksjoner

Saltakkonstruksjon med takopplett på baksiden. Den ene halvdel er tekket med shingel og den andre halvdel er tekket med stålplater. Ifølge opplysning er shingel skiftet i 2005 og stålplater i 2006.  
Plast på tak på tilbygg mot øst.  
Skvettbeslag mangler på bakside mot sør. Utettheter ved renne. Løs takplate mot sør. Mose på takteking mot nord. Utetthet vegg/tak mot øst samt ved vegg/gesims mot vest.



Utett ved vegg/kiste.



Løs takplate.



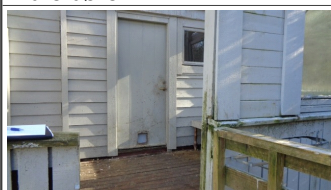
Skader på renne og mangel på skvettbord.

### Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen.  
Vindu i stue lot seg ikke åpne. Utvendig malingslitt.  
Eldre vinduer.

### Ytterdører og porter

Malt glatt finert ytterdør med katteluke.  
Terrassedør med glassfelt. Lås er i ustand. Mulig punktert glass.  
Eldre dører.



Hoveddør.

### Innvendige dører

Fyllingsdør til stue/kjøkken.  
Hvitlakkert glatt dør til bad.  
Eldre dører.

### Overflater på innvendige gulv

Laminat gang og stue/kjøkken.  
Bad/vaskerom er dels plattet og pappet, dels laminat og metallplate i bunn dusjnise.  
Nivåforskjell på gulv to steder.  
Eldre overflater, uferdig i bad/vaskerom.

#### Overflater på innvendige vegger

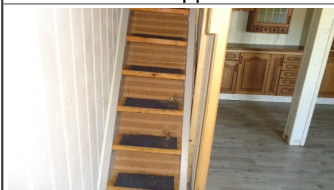
Vegger har MDF-plater. Dels våtromsplater i dusj.

#### Overflater på innvendig himling

Himlinger er dels plattet og malt, dels MDF-plater, dels panel.  
Dels skrå himling i bad/vaskerom.  
Svai i himling stue/kjøkken.  
Uferdig himling i bad/vaskerom.

#### Trapper og ramper

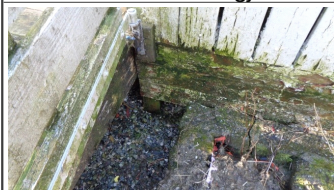
Smal/bratt tretrapp til loft.



Trapp til loft.

#### Balkonger, terrasser ol.

Treterrasse vendt mot nordvest. Dels fundamentert på betongmur/søyler og naturstein.  
Tregjerde. Nivåforskjell.  
Fundament bør kontrolleres.  
Terrassebord bør rengjøres.



Fundamentering ved inngangs- side.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Stålpipe. Pipen er beslått over tak.  
Eldre vedovn i stue.  
Bør kontrolleres før bruk.



Vedovn i stue.

#### Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med eikefronter. Noen overskapfronter med glass. Laminat benkeplate.  
Kun oppvaskmaskin. Ventilator er ikke montert.  
Eldre innredning, bruksslitasje.



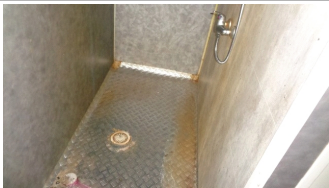







Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

#### Innredning og garnityr for våtrom

Dusj i nisje - hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benk - biorella hyttedo.  
Rørøpplagg for vaskemaskin.  
Skade på servantskap.

	Dusj		Hyttedo.
<b>VVS-installasjoner, generelt</b>			
<p>Eldre vann- og avløpsledning innvendig, kobber/plast. Vannet var avstengt ved befaring. Vannpumpe og varmtvannsbeholder er installert i bad/vaskerom. Varmtvannsbeholder er antatt 25/30 liter. Ifølge eier er begge deler av av nyere dato, ca. 3 år.</p>			
	Vannledning fra brønn.		Vannpumpe.
	Varmtvannsbereder.		Brønn
<b>Elkraft, generelt</b>			
<p>Sikringskapp med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.</p>			
			Støminntak på loft.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 182)	Kr.	2 180
Brannsyn, feiing (pr. mnd. Kr. 48)	Kr.	581
Ingen eiendomsskatt.		
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 761</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

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 tomtekostnad:	Kr.	300 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>

MJØLKERÅEN, 24.03.2021



Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen  
Telefon: 900 76 791