

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 355: Bnr 14**
Kommune: **4631 ALVER KOMMUNE**
Betegnelse: **Fritidsbolig**
Adresse: **Skjelangervegen 978, 5917 ROSSLAND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 150 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 700 000

Enebolig:

Løe:

M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

125 m²

125 m²

0 m²

0 m²

Utskriftsdato: 23.06.2021

Dato befaring: 26.05.2021

Oppdragsnr. 2021100

Referansenr. e50695e

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 976 71 158
Organisasjonsnr: 995 081 954

Sertifisert takstmann:

Byggmester Raymond Skare
Telefon: 976 71 158
E-post: raymond@byggmesterskare.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



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.

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/faadb5e0-5f8a-4744-b5b0-3704d59d5094>

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 befaringsdagen. 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 eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagen bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 150 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	DALHEIMRASMUSSEN ADVOKATFIRMA ANS
Takstmann:	Raymond Skare
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.05.2021. - Raymond Skare. Takstmann. Tlf. 976 71 158 - Jens Rosendahl Halvorsen.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Fritidseiendom med fin beliggenhet i Skjelangervegen ved Husebø i Alver kommune. Sjøutsikt til Herdla og Askøy. Solrik eiendom. Ca. 25 min kjøring til Frekhaug senter, 50 min kjøring til Bergen.
Bebyggelsen:	Spredt bebyggelse med eneboliger og gårdsbruk.
Standard:	Fritidsbolig er oppført i antatt 1910. Boligen har ett stort behov for vedlikehold og oppgradering. Det er ett påbegynt oppgradering av boligen. Utvendig har boligen kledning og takstein av nyere dato. Innvendig står gjenstår det meste av innvendig arbeid, det gjelder de fleste håndverksgrupper. Alle tilleggsbyggene er i svært dårlig stand. Det gjelder 2 nøst, 1 uthus og 1 løe.
Om tomten:	Eiet tomt på 11 000 m ² . Tomten er opparbeidet gruset vei og parkering. For det meste fulldyrka mark/ skogareal. Tomten har behov vedlikehold. Eiendom stor sjølinje med molo i naturstein. Eiendommen har også en tinglyst nøsterettighet på nabo eiendommen, Bnr 11 ved den nordre grenselinje.
Kommuneplan:	Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplan. Eiendommen ligger innenfor restriksjonsgrense mot sjø. Kommuneplan for Meland 2015-2026, planid 125620190001. Viser til bestemmelsene i kommuneplanen. Punkt 2.1.5. NA13 i kommuneplanen, bestemmelse av nøst.
Adkomstvei:	Felles privat vei med fordelingsnøkkel på vedlikeholdet.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Opplyst av kommunen. Vanntrykk er ikke testet på befaring.
Tilknytning avløp:	Eiendommen har ikke avløp. Eiendommen har septiktank, ble ikke funnet på befaring. Opplysninger gitt av Alver kommune.
Andre forhold:	Det er ikke foretatt noe fuktkontroll på noen av våtrommene eller vegger som er under terreng. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. SPESIELLE FORHOLD: Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 355 Bnr: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	10 976,7 m ² Arealkilde: Ihht Ambita.
Hjemmelshaver:	Helge Toftegård
Adresse:	Skjelangervegen 978, 5917 ROSSLAND
Kommentar:	Eiendomsdata er lagt inn fra Ambita

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no			
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse: Ikke i brukbarstand.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	72	65	65		
Loft	66	60	60		
Sum bygning:	138	125	125	0	

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

Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, spisestue	
Loft	Gang, 3 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1910 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Bygningen har generelt behov for ett større vedlikehold og oppgradering.

Grunn og fundamenter, generelt

Betongkonstruksjoner/ leca på antatt faste masser.

Drenering

Ukjent drenering, trolig ingen drenering, kun naturlig avrenning.

Drenering må ordnes, renner en bekk under terrassen.

Direkte fundamentering

Grunnmur og ringmurer er oppført av betong med sparestein og lecablokker, stedvis pusset.

Vedlikehold må påregnes.

Frittbærende dekker

Trebjelkelag over blindkjeller, isolasjon, asfaltplater under og gulvbord på oversiden.

Isolasjon er synlig fra blindkjeller. Asfaltflate mangler. Stort vedlikehold må påregnes.

Ikke kontrollert for skjevheter, men det kan ofte være litt skjevheter etter alder.

Yttervegger

Tømmer/ plankevegger og bindingsverk. Antatt etterisolert hele huset.

Mit i konstruksjonen.

Takkonstruksjoner

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.

Takkonstruksjon må forsterkes opp med drager i møne. Har en del gjenstående arbeidet angående lufting og isolering på takkonstruksjon. Takkonstruksjon er ikke fagmessig utført.

Sperr er av nyere dato. Har skjevheter ved loddbordet utvendig.

Utvendig komplettering, vegg

Utvendig kledt med liggende malt trekledning.

Er i bra stand.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med betongstein.

Dekkbordene må skites. Takstein ser bra ut, noe mose.

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Har flere dårlige vinduer, påregnelig med oppgradering.

Ytterdører og porter

Inngangsdør i tre, er i, svært dårlig stand.

2 terrassedører med 2 lags glass i fabrikkklakkert trekarmen fra 2016. Er i ok stand.

Utvendige beslag

Renner og nedløp i plast.

Er ikke ferdigstilt.

Innvendige dører

Innerdører er furu fyllingsdører.

Oppgradering må påregnes.

Overflater på innvendige gulv

Synlig sponplater i begge etasjer.

Overflater på innvendige vegger

Overflate på innvendig vegger er tapet, panel og synlig plankevegg.

Er ikke ferdigstilt. Har gjenstående isolering og overflater.

Overflater på innvendig himling

Innvendige himlinger er ikke påbegynt.

Trapper og ramper

Rettløpet trapp til loft.

Er en byggetrapp, oppgradering må påregnes.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse utenfor stue i imp. utførelse på ca 25 m². Spaltegulv av tre på bjelker. Rekkverk i tre.

Er ikke ferdigstilt, men er byggesøkt.

Balkong utenfor soverom i imp. utførelse på ca 4 m². Rekkverk i tre. Tremmegulv av tre på bjelker.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Stålpipes med ovn.

Er av nyere dato.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, laminert benkeplate. Løse hvitevare. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Er i dårlig stand. Oppgradering må påregnes.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Bad med fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Varme i gulv. Ingen avtrekk. Utstyrt med toalett, servant i baderomsmøbler, overskap med speil og overlys. Dusj i hjørne med dusjvegger.

Er i svært dårlig stand. Vedlikehold må påregnes.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Avløp i plast. Vannrør i kobber. Varmtvannsbereeder.

Er i dårlig stand, vedlikehold må påregnes.

Varme, generelt

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Brannslukking, generelt

Boligen har ikke røykvarsler, men har brannslukningsapparat.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr: a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver. b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter. c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A. d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller, e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forbygging av brannvern.

Luftbehandling, generelt

Naturlig avtrekk gjennom ventiler.

Elkraft, generelt

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

Belysningsutstyr

Boligen har vanlige takpunkt.

Annet

Fiberbredbånd er ikke installert, men det er fiber i området. Må høre med leverandør om det er mulig å levere.

Løe

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse: Ikke i brukbarstand.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje					
Sum bygning:	0	0	0	0	

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

Kommentar areal

Løe er ikke målbar, gulv er ikke gangbart.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Løe

Bygning, generelt

Bygningen er oppført på eldre grunnmurer. Oppføringsår for konstruksjoner over grunnmur er ukjent. Bygning fundamentert på antatt faste masser / fjell. Grunnmur av gråsteinsmur, betong og betongblokker. Etasjeskille av trebjelkelag med plankegulv på overside. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledt med trekledning. Saltak av sperrer, undertak av folie. Taktekket med bølgeblikkplater.

Er i svært dårlig stand.

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse: Ikke i brukbarstand.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	19	17		17	Har lav takhøyde innvendig, under 1,9 meter.
Sum bygning:	19	17	0	17	

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

Kommentar areal
Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet. Har lav takhøyde.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod 1, bod 2, bod 3

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus
Bygning, generelt Bygning bestående av betonggulv, yttervegger av bindingsverk,, trekledning og eternittplater. Taket har tresperrer, tekket med eternittplater. Er i svært dårlig stand.

Nøst 1

Bygningsdata	
	Byggeår: 1977 Kilde: Antatt byggeår. Anvendelse: Ikke i brukbarstand.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	52	46		46	
Sum bygning:	52	46	0	46	

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

Kommentar areal
Areal er ca. areal, nøstet er i svært dårlig stand. Areal er målt for å indikere en ca. størrelse. Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Nøstrom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Nøst 1

Bygning, generelt

Naust med gråsteinsmurer og grusgulv. Yttervegger i bindingsverk/ grindverk med liggende undolineplater. Saltakkkonstruksjon av sperr, tekket med undolineplater. Dobbel port i front mot sjø.

Nøste er i svært dårlig stand, mangler det meste av takplater og veggplater. Bærende konstruksjoner har råteskader.

Nøst 2

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse: Ikke i brukbarstand.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	45	40		40	
Sum bygning:	45	40	0	40	

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

Kommentar areal

Areal er ca. areal, nøstet er i svært dårlig stand. Areal er målt for å indikere en ca. størrelse. Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Nøstrom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Nøst 2

Bygning, generelt

Naust med gråsteinsmurer og grusgulv. Yttervegger i bindingsverk/ grindverk med liggende trekledning. Saltakkkonstruksjon av sperr, tekket med eternittplater.

Nøste er i svært dårlig stand, har hull i takplater og kledning. . Bærende konstruksjoner har råteskader og svikt.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (anslått) (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter (anslått) (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader (anslått) (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 000 000
Løe		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi – Løe	Kr.	50 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	93 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	23 500
Nøst 1		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	345 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Nøst 1	Kr.	45 000
Nøst 2		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 255 000
Sum teknisk verdi – Nøst 2	Kr.	45 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 163 500

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.	2 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 163 500

Matrikkel: Gnr 355: Bnr 14
Kommune: 4631 ALVER KOMMUNE
Adresse: Skjelangervegen 978, 5917 ROSSLAND

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771, 5912 SEIM
Telefon: 976 71 158



SEIM, 23.06.2021

Raymond Skare

Byggmester Raymond Skare
Takstmann
Telefon: 976 71 158