



**Takst &  
Eiendomstjenester**

**Byggmester Hugo Vedaa**

**TAKST**  
over  
**BOLIGEIENDOMMEN**

**Gnr. 31 bnr. 60**

**Austfjordvegen 2649**

og

**2651 A,B,C,D,E**

**5981 MASFORDNES**

**Masfjorden kommune**  
(nr. 4634 )

Takst &  
Eiendomstjenester AS  
Skodvinvegen 112  
5956 HUNDVIN

Bank: 6529 05 09577

Organisasjonsnr.:  
NO 978 671 721 MVA

Mester nr. 4285  
hugo@mestertakst.no  
[www.mestertakst.no](http://www.mestertakst.no)

Telefon: 56 36 07 88

Mobiltf. **906 80 888**

Bestilt av: Sveinung Toft. Assisterende rådmann

Hjemmelshaver: Masfjorden kommune  
S945627913

Tilstede ved besiktigelse: Kjetil Fjellby  
Hugo Vedaa

Rune Rivenes. Rivenes AS  
Nils A. Monstad. Monstad Eiendomstaksering AS  
Hugo Vedaa

Dato for besiktigelse: 24. juli 2023  
01. september 2023

Dato for rapport: 18. september 2023

Utført av: Nils Monstad og Hugo Vedaa

*Næring/ landbruk /bolig  
Tilstandsrapporter  
Kvalitetssikring  
Spesialrådgiver  
Betongteknolog  
Skattetakster  
- næring  
Naturskade  
Skjønn*

*HV*



## Dokumentasjon

Grunnlaget for taksten er opplysninger fra hjemmelshaver ved Sveinung Toft og Kjetil Fjellby.

## Mandat

**Taksering av boligeiendom i forhold til markedspris.**

**Leiekontrakter er ikke forevist, det er gitt opplysninger om leieinntekter.**

**Leieverdi er vurdert som gjengs for området. Taksten må anses som forhåndstakst.**

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmenn som ikke har noen bindinger til takstorganisasjoner eller andre aktører i eiendomsbransjen.

## Forutsetninger

Verditaksten er utført ihht. NS 3451 og arealmåling ihht NS 3940. Det opplyses herved at regler for arealmåling i NS 3940 og Plan- og Bygningsloven ikke samsvarer.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått for eventuelle saker vedrørende eiendommen.

Det er ikke kjent om her kan være forurensinger i grunnen.

***Rapporten bygger på visuell undersøkelse uten destruktive inngrep og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Dette er ikke en tilstandsrapport.***

*Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rekvirenten / hjemmelshaver skal lese gjennom taksten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som skal rettes opp.*

*Rapporten beskriver ikke tilstand på arealer, eventuelle sikringer av skrenter, brønner eller kummer.*

<b>Rekvirent:</b>	Sveinung Toft		
<b>Besiktigelse dato:</b>	24.07 og 01.09.2023		
<b>Tilstede:</b>	Kjetil Fjellby. Hugo Vedaa – takstmann Nils Monstad. Rune Rivenes. Hugo Vedaa		
<b>Foreviste dokumenter:</b>	Ingen.		
<b>Kildehenvisning:</b>	Sveinung Toft. Matrikkelrapport (Kilde: Kartverket)		
<b>Hjemmelshaver:</b>	Masfjorden kommune S945627913		
<b>Regulering:</b>	Uregulert område	<b>Kommuneplan:</b>	Ikke konsultert
<b>Tomteareal:</b>	8998,6 m <sup>2</sup>	<b>Andel fellesareal:</b>	
<b>Tomt godkjent for:</b>	Næring		
<b>Utnyttelsesgrad:</b>	Ikke oppgitt	<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
<b>Kostnad for tilknytning:</b>	<b>Vann:</b>	<b>Avløp:</b>	<b>Annet:</b>
<b>Eiet tomt: Ja</b>	<b>Festetomt:</b>	<b>Annet:</b>	

**Adkomst, vann, avløpsanlegg. Opparbeidelse:**

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Tilknyttet offentlig vannledning.

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Parkeringsplasser i tun.

**Heftelser / særlige avtaler: Se opsjonsavtale****Forsikringsselskap:** Ikke oppgitt.**Avtale nr.:** polise ble ikke forevist.**Premiebeløp:****Bygninger**

**Bygning:** Byggeår ca. 1955. Tilbygget 1965.

Bygningen har kjeller, 1. etasje, 2. etasje, loft.

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)
Loft	275 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>
Etg. 2.	473 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>
Etg. 1.	486 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>
Underetasje/kjeller	423 m <sup>2</sup>	367 m <sup>2</sup>
Sum arealer	1 657 m <sup>2</sup>	1 492 m <sup>2</sup>

Arealer er kontrollmålt innvendig med Hilti lasermåler, ihht. NS 3940:2012. BTA er beregnet.

Loft; Lager, bodarealer, garderober, oppholdsrom. Heis og trapperom.

Etg. 2; Sengerom, sanitærom, gangarealer. Heis og trapperom.

Etg. 1; Sengerom, sanitærom, gangarealer. Heis og trapperom.

Kjeller: Lager, bodarealer, oppholdsrom. Heis og trapperom til halvplan.

**Arealberegning**

Arealmåling utføres i henhold til Norsk Standard, NS 3940: 2012. Måleregler i henhold til NS 3940 og Plan- og Bygningsloven samsvarer ikke i alle definisjoner. Ved beregning av bygningers areal i forbindelse med tomteutnyttelse gjelder egne regler.

Arealer som skal oppgis ved markedsføring er bruksareal (BRA) og primærom (P- rom).

Oppgitte arealer i rapporten er hele tall, oppmåling fortatt på stedet eller etter tegninger i målbar målestokk. Bruttoareal (BTA) er definert som utside av utvendig kledning på yttervegg, eller midt i skillevegg til annen bruksenhet eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er definert som innside av innvendig kledning, eller (bruttoarealet minus ytterveggs areal).

Store åpninger som ikke har anvendelse tas ikke med i arealet, foruten nødvendig åpning til trapper, heis/sjakter og annet som er nødvendig for bygningens funksjon. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv.

**Rom kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige ihht. NS 3940.**





## Eiet næringsbygg

### Teknisk beskrivelse

Bygningen er fundamentert på antatt fjell / komprimerte faste masser. Forutsatt armerte betongfundamenter. Skjevheter/svanker i gulv, vegger og tak må påregnes. Yttervegger med kjellerdel av sparebetong/betongblokker, resterende del av yttervegger er plank/isolert bindingsverk. Yttervegger av betong som er pusset. Bærende tresøyler/stålsøyler og dragere for etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjon av sperr/takstoler. Tekket med skiferstein. Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen er fundamentert på fjell, sprengstein og faste masser. Forutsatt armerte betongfundamenter på drenerende komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Drenering vurderes å være til dels dårlig stand. Bærekonstruksjon av tresøyler og dragere av treverk / stål. Grunnmur av sparebetong/betongblokker med utvendig puss. Yttervegger av sparebetong/betongblokker. Innvendig platet og malt, panel. Yttervegger er plank/isolert bindingsverk. Kledt med trekledning. Saltakkonstruksjon av sperr/takstoler. Tekket med betongtakstein. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong. Gulvkledninger med malte overflater, belegg. Vinduer, sidehengslet med 2- lag isolerglass i losholtkarmer. Ytterdører er malte tredører. Innvendige dører er generelt finért og malt. Innvendige skillevegger av plank, bindingsverk som er platet og malt. Kjøkkeninnredninger med malte fronter. Bad med epoxymaling på gulv. Vegger er platet malt. Servant, toalett, dusj. Luftspenninntak med hovedsikringsanlegg. Varmtvannsberedere. Kjølerom og fryserom. Vannledninger forutsettes av kobber. Avløpsrør forutsettes av soil/plast. Brannvarslingsanlegg ihht. krav. Røykvarslere og pulverapparater. Brannslange. Generelt enkel ventilering.  
*Elektriske anlegg og VVS- anlegg er ikke kontrollert, det ligger utenfor takstmennenes fagområde.*

### Teknisk vurdering – skader

Bygningsmassen fremstår med store slitasjer. Bruksslitasje, elde med setninger / skeivheter, mit må påregnes. Bygningene trenger betydelige oppgradering og standardheving.



## Leilighetsbygg. Byggeår ca. 1975.

Bygningen har krypekjeller, 1. etasje.

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)
Etg. 1.	357 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Sum arealer	357 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

Arealer er kontrollmålt innvendig med Hilti lasermåler, ihht. NS 3940:2012. BTA er beregnet.

Rekkehus med 5 boenheter.

### Teknisk beskrivelse

Grunnmur/ringmur av betong. Del av bolig med gulv mot grunn. Tilbygg med gulv på grunn. Treterrasse ved den ene leiligheten. Yttervegger av bindingsverk, isolert ihht. byggeskikk, kledd med trekledning. Pulttakkonstruksjon av sperr, tekket med papptekking. Lite fall på taket.

Grunnmur /ringmur av betong vurderes godt fundamentert på fjell/faste masser.

*(Til info.: Levetid på drenering er ca. 20-60 år).*

Yttervegger av bindingsverk. Bygningen vurderes å være isolert. Kledd med trekledning.

Sidefelt ved vinduer er kledd med eternittplater.

Innvendig kledd med plater som er malt.

Pulttakkonstruksjon av sperr. Tekket med papp. Det er lite fall på taket, fall til utvendig takrenne.

Det er ikke foretatt besiktigelse oppe på selve taket. Takrenner og nedløp av plast.

Vinduer med 2- lag isolerglass i trekarmen. Det var synlige punkterte glass på noen vinduer.

Ytterdør av teak, malt tredør.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Gulver er kledd med gulvbelegg.

Innvendige skillevegger, bærende og lettvegger av bindingsverk som er platet og malt.

Innvendige dører finert.

Himlinger er platet og malt.

Kjøkkeninnredninger av eldre dato med malte fronter.

Oppvarming av boenhetene med strøm.

Enkel ventilering. Spalteventiler i overkarm på vinduer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vannledninger av kobber. Avløpsrør av plast.

Luftspenninntak. Inntak og enkelt sikringsarrangement i gang.

*Elektriske anlegg og VVS- anlegg er ikke kontrollert, det ligger utenfor takstmannens fagområde.*

### Teknisk vurdering – skader

#### Bygningen er kun befart utvendig.

Det var ingen synlige skader eller lekkasjer ved befaring.

Bygningen har meget enkel standard. Den trenger betydelig oppussing og standardheving.

Ved oppussing må det påregnes at byggtekniske svikt vil bli avdekket.



## Markedsvurdering; byggekostnader - markedsverdi

Eiendommen ligger på Sandnes ved Masfjordnes ca. 1 km fra fergeteiet Masfjordnes / Duesund. Masfjordnes er kommunesenter i Masfjorden kommune. Det er ca. 50 km til Knarvik som er regionsenter, ca. 80 km til Bergen sentrum.

Eiendommen vurderes å ha god beliggenhet i forhold til sin drift.

Tomten er etablert i nord/vestvendt. Det er parkeringsplass for biler i tun.

Solrikt med sol midtsommer til ca. kl. 22.

Utsikt over Sandnesosen, del av Fensfjorden og videre.

Bygningene og infrastruktur til eiendommen vurderes som saneringsobjekt.

**Uthuset:** Her er overvåkingsanlegg for vannverkets høydebasseng. Det går vannledning fra dette bygget og opp til høydebassenget.

Det må påregnes at overvåkingsanlegget må flyttes. Det kreves plass til anlegget i en bygning på ca. 2 kvadratmeter. Flytting, bygning og tilpasninger er ikke med i takserings vurderingen.

**Brønnhuset:** oppe ved leilighetsbygg/rekkehus er ikke i bruk.

Det må påregnes arbeid med stenging og eventuelt tilfylling av brønnen. Stenging av brønn er ikke med i denne takserings vurdering.

**Uthuset og Brønnhuset** blir ny hjemmelshaver / utbygger sin kostnad for eventuell omlegging eller flytting av installasjonene.

Bygning / anlegg	teknisk nyverdi	verdireduksjon	teknisk verdi
Verdi hovedbygg. BTA, 1657 m <sup>2</sup>	36 800 000.-	36 400 000.-	kr. 400 000.-
Verdi leilighetsbygg. BTA, 357 m <sup>2</sup>	9 600 000.-	9 500 000.-	kr. 100 000.-
Samlet bygning			kr. 500 000.-
Tomteverdi; verdi teknisk opparbeidelse, (vei/vann/avløpsanlegg)			kr. 3 950 000.-
Verdireduksjon tekniske opparbeidelse, (elde, slitasje av infrastruktur m.m)			kr. 400 000.-
Verdireduksjon rive og saneringskostnader, elde, slitasje m.m)			kr. 4 000 000.-
<b>Samlet sum eiendom med påstående bygninger og anlegg</b>			<b>kr. 50 000.-</b>

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

Markedsverdi

Kr. 50 000.-

Lindås den, 18.09.2023

Hugo Vedaa

Byggmester/byggtekn. – Takstøkonom  
Certificate PVM-SHU

Nils Monstad

Byggmester – takstingeniør Norsk takst