

# Verdi- og lånetakst

over

Fritidseiendom  
Vassbygdvegen 637  
5912 SEIM

Gnr. 180 Bnr. 9

LINDÅS KOMMUNE

Utført av:

**Terje Kleivdal**  
Takstmann

## Verdi- og lånetakst over

**Fritidseiendom**  
**Vassbygdvegen 637**  
5912 SEIM  
Gnr. 180 Bnr. 9  
LINDÅS KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

På oppdrag fra Heine A Heggernes foretok undertegnede befaring på eiendommen den 07.06.2012. Oppdraget var å vurdere dagens markedsverdi på eiendommen, undertegnede besiktiget eiendommen sammen med rekvirent, det var regn på befaringdagen.

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

Hytte med landlig beliggenhet ved Tveitavatnet i Lindås kommune, gode solforhold, ca 10 min gange fra off. vei på Leivestad og fram til parsellen, ca 50 min kjøring fraa Bergen til Leivestad.

For det meste naturtomt, hytten ligger på en holme med en enkel bro til fastlandet, fin strandlinje.

Spredt bebyggelse med hytter.

Bygningene er i dårlig stand, det er behov for oppgraderinger og vedlikehold, hytten bør løftes opp slik at vannet ikke kan stige inni hytten og nøstet under flomperioder.

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

### Markeds- og låneverdi

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

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>200 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>180 000</b>

21.08.2012

Terje Kleivdal  
Takstmann  
(sign)

**Eiendom:** Gnr. 180 Bnr. 9 KOMMUNE LINDÅS  
**Adresse:** Fritidseiendom - Vassbygdvegen 637, 5912 SEIM

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Heine A Heggernes

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 07.08.2012 Heine A Heggernes

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Skjøte	Dagbokført 02.08.1947
	Skylddelingsforretning	Dato 02.08.1947
	EDR	Dato 20.08.2012
<b>Andre dok./kilder:</b>	Rekvirent	Dato 07.08.2012

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 180 Bnr. 9
<b>Hjemmelshaver:</b>	Terje Heggernes og Per O Heggernes
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 100 m <sup>2</sup> Ca tomteareal, det er bare markert med en stiplet sirkel på kartet, eiendommen er sannsynligvis ikke oppmålt.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig
<b>Adkomst:</b>	Vegrett over hovedbruket på gangsti fra off. veg til parsellen.
<b>Vann:</b>	Ikke innlagt vann
<b>Avløp:</b>	Gråvannsutslipp til terreng.
<b>Regulering:</b>	Ikke regulert
<b>Kommuneplan:</b>	LNF område
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 300 Stipulerte avgifter

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringstype:</b>	Fullverdi
<b>Premiebeløp:</b>	Kr 300
<b>Kommentar:</b>	Stipulert premiebeløp

### Bygninger på eiendommen

#### Hytte

<b>Byggeår:</b>	1950. Eier
<b>Anvendelse:</b>	Brukt av eiere
<b>Tilbygd:</b>	Tilbygd bislag og en enkel bod, ikke opplyst byggeår.

#### Nøst

<b>Byggeår:</b>	1950. Rekvirent
<b>Anvendelse:</b>	Brukt av eiere

**Eiendom:** Gnr. 180 Bnr. 9 KOMMUNE LINDÅS  
**Adresse:** Fritidseiendom - Vassbygdvegen 637, 5912 SEIM

## 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 tolkningstvil 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.

## Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	39	36	26	10	Bislag, stue, kjøkken, soverom, utv. bod
<b>Sum bygning</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	

## Hytte - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom	Bislag, utv. bod

## Nøst - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	14	12		12	Nøst
<b>Sum bygning</b>	<b>14</b>	<b>12</b>		<b>12</b>	

## Nøst - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Nøst



**Eiendom:** Gnr. 180 Bnr. 9 KOMMUNE LINDÅS  
**Adresse:** Fritidseiendom - Vassbygdvegen 637, 5912 SEIM

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Hytte

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hytte	<p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Fundamentert med ringmur av stein på jord og fjell</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Trebjelkelaget ligget rett på jord og grus.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Råteskader på bjelkelaget, generelt skjeve gulv. Det opplyses at vannet i flomtider kan stige over gulvnivå.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Yttervegger av stenderverk, liggende og stående kledning. <i>Vedlikehold ol:</i> Ein god del råteskader på kledningen</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Saltakkonstruksjon av tresperrer, sutakbord. Liten hems med adkomst via stige.</p> <p><b>232 Takteking og membraner</b> Tekket med skiferheller på hovedbygg, shingel på tilbygg og bod <i>Vedlikehold ol:</i> Mye mose på shingelen</p> <p><b>233 Vinduer</b> Vinduer med enkle glass i trekarmer. <i>Vedlikehold ol:</i> Vinduer er utgått på dato.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Ytterdører av tre. <i>Vedlikehold ol:</i> Ytterdør fra byggeår.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister</b> På gulv er det gulvbord og belegg <i>Vedlikehold ol:</i> Generelt litt slitte overflater.</p> <p><b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Innvendige overflater er panel.</p> <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b> Himlinger av malte plater.</p> <p><b>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> Utv. teglsteinspipe, vedovn. <i>Vedlikehold ol:</i> Vedovn og pipe er ikke testet.</p> <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b> Enkel plassbygd benk med enkel gassplate (primus)</p>

**Eiendom:** Gnr. 180 Bnr. 9 KOMMUNE LINDÅS  
**Adresse:** Fritidseiendom - Vassbygdvegen 637, 5912 SEIM

	<b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b> Potta porti er plassert i utv. bod.
	<b>900 Annet</b> Ikke innlagt strøm.

### Nøst

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Nøst</b>	<b>200 Bygning, generelt</b> Nøst med stein og tregulv, yttervegger av stenderverk, stående kledning, saltakkonstruksjon av tresperrer, tekket med bølgeblikksplater. Vannet kan stige over gulvnivå i flomperioder. <i>Vedlikehold ol:</i> Rust på bølgeblikksplatene og litt råteskader på kledningen. Nøstet mangler fundament på det ene hjørnet og er delvis fundamentert på ytterkledningen

### VERDIBEREGNING

#### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	300	
	Forsikring:	300	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	16 000	
	<b>Sum kostnader Kr:</b>		<b>16 600</b>

#### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Hytte		310 000
Nøst		80 000
Sum normale byggekostnader:		390 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		230 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>		<b>160 000</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 tomteverdi: 150 000**

#### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 310 000**

#### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>200 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>180 000</b>

