

# Verditakst Tomt



,



KVAM kommune

# gnr. 34, bnr. 61

## Markedsverdi

**1 400 000**

Tomteareal 3 251,60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 14106-1636

Referansenummer: UQ9016

Foretak: Hardingtakst AS

Takstingeniør: David Haltvik



Gyldig rapport  
18.09.2025



# Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverer:

- Tilstandsrapportar
- Verditakstar
- Verdivurderingar
- Tomtetakstar
- Byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving
- Uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: [www.hardingtakst.no](http://www.hardingtakst.no) for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

David

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

[david@hardingtakst.no](mailto:david@hardingtakst.no)

970 35 050



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr 1 400 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**1 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**1 400 000**

## Markedsvurdering

Ved fastsetting av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer. Jeg har også benyttet lokalkunnskap og kvalifiserte skjønn ved verdsettelse.

Tomten er forholdsvis stor og har en flott beliggenhet. Siden kommuneplanen overstyrer gjeldende reguleringsplan, åpner dette for en ny utnyttelsesgrad på inntil ca. 1300 m<sup>2</sup> BRA. Dette innebærer at tomten er godt egnet for utbygging av flere boliger. Tomten er imidlertid bratt, og den er omkranset av vei. Det må derfor påregnes betydelige kostnader til opparbeidelse. Det bør også avklares med kraftverket angående høyspentlinjen i området, samt forhold knyttet til vei, vann og avløp.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Det vil normalt være mindre avvik mellom vår vurdering (markedsverdi) og reell salgsverdi, da dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

### Dato Tilstede

08.9.2025 David Haltvik

Takstingeniør

## Matrikkeldata

| Kommune   | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4622 KVAM | 34  | 61  | 0   | 0   | 3251.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

"Neshagen"

### Hjemmelshaver

Nes Geirmund Ingar

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

## Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i Neshagen, mellom Norheimsund og Øystese i Kvam herad. Område har et etablert boligfelt, samt noen fritidseiendommer og en campingplass. Det er vid og flott utsikt utover Hardangerfjorden. Område ansees som forholdsvis solrikt. Det er gang- og sykkelvei både til Øystese og Norheimsund og det er gode turmuligheter i nærområde.

## Beskrivelse av tomten

Eiendommen har et skrånende terreng. Deler av tomten er svært bratt og vanskelig å utnytte. Det bør påregnes relativt store utgifter for å opparbeide tomten.

Tomten fremstår som en naturtomt hvor stor del av tomten består av trær. Det er ikke opparbeidet med bebyggelse (utover lite skur), vei, vatn, avløp eller strøm.

### Merk:

I følge digitale plankart er det dårlig nøyaktighet på tomtegrenser. Dette medfører at det kan være avvik på grensepunkt og tomteareal. Dette ser me ofte på tomter som er utskilt lengre tilbake i tid. For å få en nøyaktig oppmåling av eiendommen, må en ta kontakt med den aktuelle kommunen.

## Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet en vei som jeg antar er privat. Det er ikke opparbeidet avkjørsel for denne eiendommen. Det forutsettes at det foreligger tinglyst rett til innpåkjøp og mulighet til å etablere avkjøring til egen tomt.

## Tilknytning vann

Jeg tror ikke eiendommen er tilknyttet privat eller kommunalt vannforsyning, men det er etablert kommunalt vannforsyning i område.

Det er ikke opplyst eller innhentet opplysninger om nærmeste tilknytningspunkt for vann. Utgifter/kostnader bør påregnes. Anbefaler å kontrollere nærmere ved ta kontakt med kommunen eller grunneier i område.

## Tilknytning avløp

Jeg tror ikke eiendommen er tilknyttet privat eller kommunalt avløpsanlegg. Det er etablert kommunalt avløpssystem i område.

Det er ikke opplyst eller innhentet opplysninger om nærmeste tilknytningspunkt for avløp. Utgifter/kostnader bør påregnes. Anbefaler å kontrollere nærmere ved ta kontakt med kommunen eller grunneier i område.

## Reguleringsmessige forhold

På plankart for gjeldene regulerings- og kommuneplan ligger eiendommen innenfor et område avsatt til boligbebyggelse. I reguleringsplan er det tegnet inn tre boliger. - Det er ikke opplyst om rekkefølgekrav.

Opplysninger hentet direkte fra gjeldende reguleringsplan:

"§ 4. Område for bustadføremaal.

a. I området kan frittliggjande bustadhus førast opp i 1 etasje og med tilhøyrande garasje. Sokkeletasjen kan, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn høver for det, innreist for bustadføremaal i samsvar med byggjeføresegnene. (byggforsk.)

b. For kvart einskilt husvære skal det setjast av plass til garasje og minst ein bil utanom vegggrunn. Garasjen skal byggjast saman med bustadhuset. Bygningsrådet kan i særlege tilfelle tillata frittliggjande garasjar. Frittliggjande garasjar skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

Felles føresegnar.

a. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinga sjå til at bygga får ein god og harmonisk form med omsyn til utsjånad, takvinkel, farge, materialval m.v.

b. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt dette er praktisk mogeleg."

Kommentar:

For mer detaljert informasjon om gjeldende regulering- og kommuneplan, kan man kontakte planavdelingen i kommunen.

Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Merk.

Er det en eldre reguleringsplan for området, er det normalt føringene i kommuneplanen som er gjeldene. I gjeldende kommuneplan er ny utnyttelsegrad satt til 40% BRA. Dette medfører ca 1300 m<sup>2</sup> til bebyggelse. (3251,6×0,40=1300,64).

I følge digitale plankart går høgspentanlegg gjennom deler av denne eiendommen, dette bør avklares nærmere om det kan legges i grunn og evt. hva begrensninger dette medfører.

For ytterligere opplysninger og beskrivelse henvises det til gjeldene plankart, føresegner og byggesaksavdeling i gjeldene kommune.

## Bygninger på eiendommen

Det står et uthus/skur (ikke besiktighet) på eiendommen.

## Konsesjonskrav

Det er ikke konsesjonskrav på eiendommen, men det må søkes dispensasjon fra konsesjon ved ervervelse av ubebygget eiendom.

Kommentar:

Et viktig unntak er at du konsesjonsfritt kan overta bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar, og ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Det er hovedgrunnen til at det ikke er konsesjonsplikt på de fleste ordinære boligeiendommer.

## Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

## Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

## Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

303 000

År

1991

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------|-----------|-----------|-------|---------|
| Rettigheter                     |      |           | Ikke vist |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk             |      |           | Ikke vist |       | Nei     |
| Norges Eiendommer               |      |           | Innhentet |       | Nei     |
| Skylddelingsforretning          |      |           | Ikke vist |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift                |      |           | Innhentet |       | Nei     |
| Offentlige planer               |      |           | Innhentet |       | Nei     |
| Eier/ekvirent                   |      |           | Fremvist  |       | Nei     |
| Tidligere<br>takst/salgsoppgave |      |           | Ikke vist |       | Nei     |
| Situasjonskart                  |      |           | Innhentet |       | Nei     |
| Propcloud, risikorapport        |      |           | Innhentet |       | Ja      |

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

### Egne forutsetninger

Forhold/opplysninger er hentet fra eventuelle plankart, føresegner og opplysninger fra eier/rekvirent for oppdraget. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Rapporten er utført etter beste skjønn og har en gyldighet på 6 mnd, etter dette må undertegnede kontaktes for å oppdatere rapporten.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler

personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

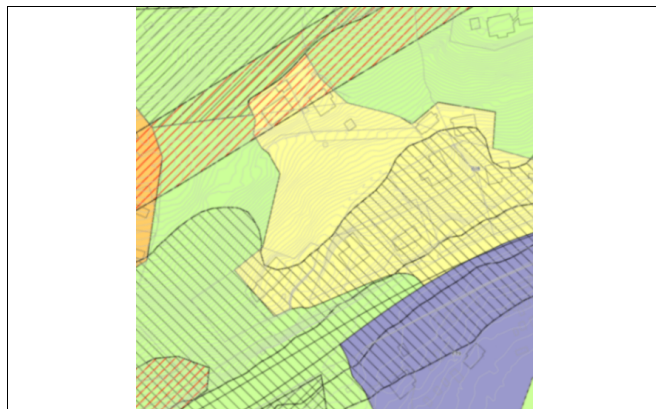
### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon.

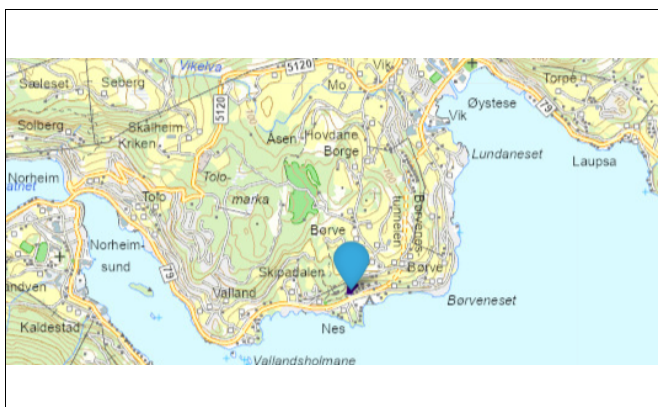
## Andre bilder



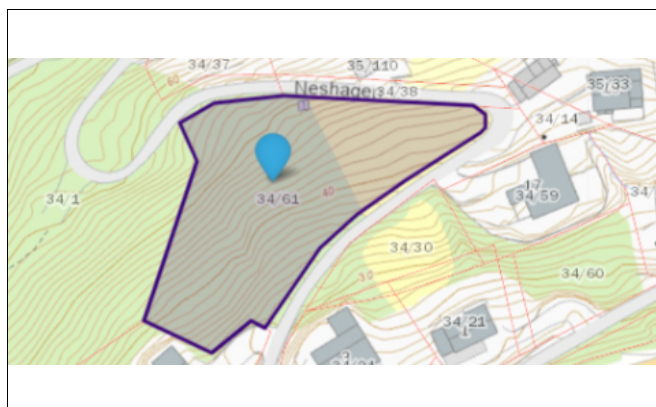
Gjeldene reguleringsplan



Gjeldende kommuneplan



Kart som viser eiendommens beliggenhet



Situasjonskart



Bilde tatt fra befarings som viser store deler av tomten.



Bilde tatt fra befarings som viser utsikt.