

# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 66: Bnr 12**  
Kommune: **1441 SELJE KOMMUNE**  
Betegnelse: **Skuggen**  
Adresse: **Berstad, 6740**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 780 000**

Einebustad:  
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
<b>133 m<sup>2</sup></b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>
<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Utskriftsdato: 05.07.2019  
Dato befaring: 27.06.2019

Oppdragsnr. 1405  
Referansenr.

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstfirma Kristen Eikenæs AS  
Tinggata 3, 6783 STRYN  
Telefon: 57 87 40 58  
Organisasjonsnr: 916 626 177

Sertifisert takstmann:

Kristen Eikenæs  
Telefon: 911 25 734  
E-post: kr.eike@online.no  
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/>

## 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 befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger 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 befarings 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

Taksten bygger på enkel visuell synfaring av bygningen, framlagde og innhenta dokumenter og innvendige oppmålinger med lasermålar samt opplysninger gitt på synfaringsdagen. Skjøtte er ikkje framlagt og opplysninger frå Kartverket er ikkje innhenta.

Underteikna har ikkje vore i kontakt med personar med bygningsmessige detaljkunnskaper om skjulte konstruksjonar.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 780 000

Markedsvurdering
<p>Eigedomen ligg landlig og fint til på Berstad på sørsida av Moldefjorden i område med spredt busetnad omlag 7,5 km til kommunensenteret Selje med barnehage, skular og butikkar.</p> <p>Adkomst frå fylkesvegen med 40 m oppgrusa veg og tun. Nordaustvendt enkelt opparbeidt tomt med utsikt mot Moldefjorden og fjelleheimen.</p> <p>Bustadhuset som er oppført i 1979 er delvis innreda og må vurderast som eit renoveringsobjekt.</p> <p>Elles er her oppført garasje i 1979.</p> <p>Marknadsverdien er fastsatt med grunnlag i justert teknisk verdi og faktor basert på attraktivitet samt samanliknbare omsetningar.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Daniel Wolsgang Bratigam
Takstmann:	Kristen Eikenæs
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.06.2019. - Advokat Klaus Iversen og Marit Kongsbakk Iversen. Rekvirent. - Sabine Benboukara. Leigetakar. - Kristen Eikenæs. Sertifisert takstmann MNTF. Tlf. 911 25 734

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Skuggen
Beliggenhet:	Eigedomen ligg landlig og fint til på Berstad på sørsida av Moldefjorden i område med spredt busetnad. Mot aust grensa eigedomen mot frådelt bustadtomt som skal utbyggjast. Avstand 7,5 km til kommunensenteret Selje med barnehage, skular og butikkar.
Bebyggelsen:	På eigedomen er det oppført ein bustad samt garasje.
Standard:	Bygningane har enkel standard og underetasjen i bustadhuset er uinnredt.
Om tomten:	Dels bratt nordaustvendt tomt med noko plen og forstøtningsmurar, elles naturtomt.
Regulering:	Eigedomen er ikkje regulert.
Kommuneplan:	Iflg teknisk kontor ligg eigedomen i LNF-område i kommuneplanen.
Adkomstvei:	Adkomst frå fylkesvegen med 40 m oppgrusa veg, taksten legg til grunn at her er vegrett fram til tomta.
Tilknytning vann:	Privat vasstilførsel, vasskjelde er ikkje påvist.
Tilknytning avløp:	Avløp til 4 m <sup>3</sup> septiktank med overløp til Koppaelva (bekk).
Borett:	Ingen opplyst burett.
Forkjøpsrett:	Ingen opplyst forkjøpsrett.
Heftelser:	Taksten forutset at her er ingen verdireducerande hefter på eigedomen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1441 SELJE Gnr: 66 Bnr: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	778 m <sup>2</sup> Arealkilde: Nordfjordkart.no
Adresse:	Berstad, 6740 Selje

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Sabine Benboukara		Opplysninger gitt på synfaringdagen			
Nordfjordkart.no		Situasjonskart	Innhentet		
Eiendomspriser.no		Omsetningspriser	Innhentet		
Rapport feiing og tilsyn	12.04.2018		Fremvist		
Utsleppsløyve			Fremvist		
Kommuneplan			Fremvist		
Avkjørsleløyve			Fremvist		
Skyldskifte			Fremvist		
Kommunale avgifter			Fremvist		

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ukjent. Ikkje framlagt.
Skattetakst:	Kr. 927 000 År: 2019 Eigedomsskatt kr 2781 pr 2019.

## Bygninger på eiendommen

### Einebustad

#### Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Produksjonsåret for vindauga.

Anvendelse: Nyttå som bustadhus. Dagens eigar leiger ut eigedomen.

Modernisering (i 2006) Delvis oppussing av badet.

Modernisering Elles er det ikkje utført spesielle arbeider etter byggjeår.

## Kommentar

### Vedlikehold:

Med grunnlag i enkel visuell synfaring av eiendomen vart det utover normal konstruksjonselde og bruksslitasje registrert følgande;

#### Utvendig;

Råteskada balkong mot nord med manglande adkomst.  
Råteskada og dels fjerna terrasse mot vest, fullførande riving og opprydding må utførast.  
Vindauger frå byggjeår, fleire punkterte glasaruter.  
Manglande topplist over knotteplaten.  
Dels slitt ytterkledning, spesielt mot vest samt med dårleg overgang mot balkong.  
Vasstiltførsel med dårleg kvalitet og tidvis dårleg kapasitet.

#### Innvendig;

Hovedbod m/ytterdør u.etg.; Fuktrekk og holrom og dels fjerna betonggolvmot grunnmur mot nord.  
Kjellarbod nordvest; Svært enkelt tregolv, må fjernast.  
Kjellarbod søraust; Dels fjerna takpanel, noko utpressing av grunnmur i forhold til leca skillevegg (ca 3 cm i overkant mur).  
Trapperom u.etg.; Ujamnt golv, uferdig bekledning.  
Kjellartappa er bratt, manglande handlist og noko dårleg frihøgde.  
Golvknirk for alle rom i 1.etg.  
Vindfang 1.etg.; Oppsvulma laminatgolv.  
Gang 1.etg.; Oppsulma laminatgolv og manglande/dårleg forskyvning av laminatskjøtar.  
Bad/vaskerom; Fuktskade i himling, vindaug i dusjsone, motfall til golvsluk, dårleg fuging/tetting av plateskjøter/hjørner og elles av enkel standard.  
Soverom; Normal bruksslitasje.  
Kjøkkenet; Målingsslitt himling og vegg. Manglande kjøkkeninnredning, montert kjøkkeninnredning er eigd av leigetakar og vil bli demontert ved salg av eiendomen.  
Stova; Oppsvulma laminatskjøtar, målingsslitt himling og vegg.  
Mørkeloftet; Utett rundt vindaug i gavl, manglande ventilar i gavl.

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstillar nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	73	63		63	Etg.høgde ca 2,23-2,35 m. Nedtrekkbar stige til mørkeloftet i gangen.
1. etasje	73	70	70		
Sum bygning:	146	133	70	63	

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

## Kommentar areal

Bygningens areal er berekna med grunnlag i oppmåling til innvendige yttervegg utført med lasermålar og ihht måleregiane.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		Trapperom, 3 boder
1. etasje	Vindfang, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stove	

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Ukjende grunnforhold. Fundamentert med betongsåle. Fuktsikring med synleg knotteplast. Grunnmur av leca med utvendig synleg betongpuss, ingen innvendige framforingar. Ytterveggar av 10 cm isolert bindingsverk med ytterkledning av ståande trekledning og med liggande enkeltfalsa trekledning i gavl. Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstolar med ca 15-20 cm isolasjon mot underliggende rom. Taktekking av betongtakstein med plast takrenner og nedløpsrør. Etasjeskille av isolert trebjelkelag. Kjellargolv som grovstøyp og to rom med isolert påstøyp av betong. Vindauger med 2-lags og 3-lags glasruter i trekarm.
Utvendig:	Fasade sør; Tretrapp til måla ytterdør. Fasade vest; Gjenstående del av terrassen. Fasade nord; Balkong, besiktiga frå terrenget. Beisa finert ytterdør til u.etg. Fasade aust; --.
Innvendig:	Ingen kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredninga er eigd av leigetakar og vil bli fjerna ved salg av eigedomen. Ingen baderomsinnredning. Beisa glatte finerte innerdører. 90-graders lakkert furutrapp.  Himlingsbekledning; Måla takplater. Veggbekledning; I hovudsak målingsstrie, noko tapet, måla tapet og måla plater. Golvbekledning; Laminatgolv. Bad/vaskerom; Himling med måla takplater, flisplater på veggane og belegg på golvet. Kjellarrom; Himling med panel. Veggjar i hovudsak kun som lecamur, elles noko panel og måla plater. Dels påstøyp av betong og dels som grovstøyp, enkelt tregolv i eine boda.
Tekniske installasjoner:	Vedaomn i stova og i eine kjellarboda, elles er oppvarming basert på elektristet. Mekanisk avtrekk med ventilator på kjøkkenet, elles er ventilering basert på naturleg avtrekk. Badet er utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett, vask og opplegg til vaskemaskin. Enkelt opplegg til vaskemaskin i eine kjellarboda. Avløpsrør av plast. Vassrør av kobber og 200 liters varmtvannstank i eine kjellarboda. Fordelingsskåp montert i vindfangen med automatsikringar og delvis skjult el.installasjon. Pipe av lettklinkerbetong med feieluke i kjellaren, utvendig påført betongpuss over yttertaket og med toppipehatt.

## Garasje

### Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Antatt byggeår som bustadhuset.

Anvendelse: Nyttå som garasje.

Modernisering Ingen spesielle arbeider etter byggeår.

### Kommentar

Vedlikehold:	Med grunnlag i enkel visuell synfaring av eigedomen vart det utover normal konstruksjonselde og bruksslitasje registrert følgande;  Noko sprekk/loddavvik på tilstøtande forstøtningsmurar. Upussa ringmur/grunnmur, dels utpressa ringmur mot nord/vest og med nokre sprekk, tiltak må utførast. Målingslitt ytterdør og lakkslitt/misfarga port. Ubehandla vindaug. Innvendig er her nokre mindre sprekk i lecamur og overflateslitt betonggolv.
--------------	--

Matrikkel: Gnr 66: Bnr 12  
Kommune: 1441 SELJE KOMMUNE  
Adresse: Berstad, 6740

Takstfirma Kristen Eikenæs AS  
Tinggata 3, 6783 STRYN  
Telefon: 57 87 40 58



## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	23	20		20	Etg.høgd ca 2,35 m.
Sum bygning:	23	20	0	20	

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

## Kommentar areal

Oppmålt på plassen med lasermålar.

## Romfordeling

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

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Fundamentert med ringmur av leca og som golv på grunn av betong. Yttervegger av leca med utvendig slemming. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstolar. Taktekking av alu.plater over undertak med sutaksplater, alu. takrenner og nedløpsrør. Vindauge med 2-lags glastruer i trekarm. Ytterdør som måla tredør. Lakkert ledda manuell treport. Framlagt straum til lys og el.kontakter.
-------------------	---

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>	
Normale kostnader med grunnlag i byggjeår, standard og bruksformål. Årlege kostnader er stipulert av underteikna. (pr. mnd. Kr. 2 000)	Kr. 24 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr. 24 000</b>

  

<b>Teknisk verdi bygninger</b>	
<b>Einebustad</b>	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 2 766 400
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi – Einebustad</b>	<b>Kr. 1 016 400</b>
<b>Garasje</b>	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 170 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 90 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>Kr. 80 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr. 1 096 400</b>

  

<b>Tomteverdi</b>	
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. 200 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr. 200 000</b>

  

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>	
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr. 1 296 400</b>

STRYN, 05.07.2019

Kristen Eikenæs  
Telefon: 911 25 734