

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 66: Bnr 38**  
Kommune: **5425 STORFJORD KOMMUNE**  
Betegnelse: **Boligeiendom**  
Adresse: **Buktaveien 14, 9046 OTEREN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 050 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 750 000**

Enebolig:  
Uthus-vedsjå:  
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>117 m<sup>2</sup></b>
<b>7 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Utskriftsdato: 11.08.2021  
Dato befaring: 10.08.2018  
Revidert dato: 10.08.2021

Oppdragsnr. 2317  
Referansenr. e6a9963

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Bjørnar Elvemo  
Kitdalveien 1018, 9046 OTEREN  
Telefon: 976 85 381  
Organisasjonsnr: 969 723 220

**Sertifisert takstmann:**

Tømrermester/Takstmann MNT/DNV/TRV Bjørnar Elvemo  
Telefon: 976 85 381  
E-post: bjornar.elvemo@norskebolighus.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/03fd4cfe-4c9a-4ac5-9a50-539de5fe3731>

## 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 befaringdagen. 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

Besiktigelsen ble avholdt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiveren ønsker en vurdering av dagens markedsverdi. Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg. Det er ikke gjort ny befaring i forbindelse med revisjonen.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 050 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 750 000

Markedsvurdering
<p>Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.</p> <p>Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i verdiberegningen foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet, vedlikehold etc. som ble registrert på befaringsdagen.</p> <p>Boligen er på grunn av både beliggenhet også egnet som fritidsbolig og anses greit omsettelig i dagens marked.</p> <p>Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse på vestsiden av Storfjorden, ca. 20 kilometer fra Oteren. På Oteren ligger kommunens helsesenter og barnehage. Til kommunesenteret Hatteng er det 20 kilometer. Her finnes, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og kommunens rådhus med alle kommunale servicefunksjoner.</p> <p>Frittliggende enebolig over to plan med kjeller. Grunnmur av hul betongstein på støpte såler, fundamentert på fjell. Yttervegger er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trepanel. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i karmen og rammer av tre. Saltak av selvbærende takstoler, tekket med korrugerte stålplater. Bygningsmassen består forøvrig av et lite uthus/vedsjå og et svært gammelt uthus av laftet tømmer.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Marie Wikbo
Takstmann:	Bjørnar Elvemo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.08.2018. - Bjørnar Elvemo. Tømrermester/Takstmann MNT/DNV/TRV. Tlf. 976 85 381 - Marie Wikbo. Eier. Tlf. 97712888
Revisjoner:	Dato: 10.08.2021 Revisjon av verditakst, datert; 15.08.2018

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Boligeiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse på vestsiden av Storfjorden, ca 20 kilometer fra Oteren. På Oteren ligger kommunens helsesenter og barnehage. Til kommunesenteret Hatteng er det 23 kilometer. Her finnes, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og kommunens rådhus med alle kommunale servicefunksjoner.
Bebyggelsen:	Frittliggende enebolig over to plan med kjeller. Grunnmur av hul betongstein på støpte såler, fundamentert på fjell. Yttervegger er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trepanel. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i karmen og rammer av tre. Saltak av selvbærende takstoler, tekket med korrugerte stålplater. Bygningsmassen består forøvrig av et lite uthus/vedsjå og et svært gammelt uthus av laftet tømmer.
Standard:	Boligen er betydelig oppgradert i de senere år. Det er bl.a skiftet kjøkkeninnredning, samt oppgradering av de fleste innvendige overflater. Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt.
Om tomten:	Skrånende tomt som er opparbeidet plen og beplantning. Eiendommen ligger åpent til med gode sol- og lysforhold og flott utsikt mot Storfjorden.
Adkomstvei:	Adkomst fra felles privat vei fra riksveien.
Tilknytning vann:	Tilkoblet offentlig vannanlegg.
Tilknytning avløp:	Avløp til sjø.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5425 STORFJORD Gnr: 66 Bnr: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 376,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsbase
Hjemmelshaver:	MARIE WIKBO BUKTAVEIEN 14 9046 OTEREN 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	Buktaveien 14 9046 Oteren

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier					

### Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 10 000.
Skattetakst:	Ikke eiendomsskatt for priv. boliger i kommunen.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 1965 Kilde: Byggeår opplyst av rekvirent.

Modernisering (i 2021) Skiftet 3 store vinduer i stue, samt takrenner og dekkbord på tak.

#### Kommentar

Standard:	Boligen er renoveret i flere omganger og fremstår med god standard, både med tanke på materialvalg og tekniske installasjoner.
Vedlikehold:	Boligen er meget godt vedlikeholdt.

#### Arealer


Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	88	79	77	2	BRA målt på stedet, BTA skjønnsmessig vurdert.
Kjeller	20	20		20	Måleverdig del av kjeller.
Loft	44	41	40	1	BRA målt på stedet, BTA skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning:	152	140	117	23	

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom	Bod
Kjeller		Bod 1, bod 2
Loft	Gang, 3 soverom	Kott

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Vedrørende besiktigelse av tildekkede flater når eiendommen er bebodd opplyses følgende: Møbler og innventar er ikke flyttet på av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer av takstrappporten. Takstmannen kan ikke bære ansvaret for slike forhold.  Boligen er oppført på grunnmur av betongstein på støpte søiler, fundamentert på fjell.
Utvendig:	Yttervegger er av bindingsverk, trolig isolert med 10 cm mineralull. Utvendig er yttervegger kledd med vindtette plater, vindsperre og liggende dobbelfalset trepanel. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i karmen og rammer av tre. De fleste vinduer er skiftet, siste i 2017. Saltak bygget opp av selv bærende takstoler, tekket med korrugerte stålplater. Takrenner og nedløp av stål. Det er montert ny heldekkende pipehatt av stål. Stor balkong utenfor stue i 1. etasje. Balkongen er bygget av trykkimpregnerte materialer og fundamentert på søyler. Trapp ned til terreng. Deler av balkongen er takoverbygget. Det er også luftbalkong utenfor ett soverom på loft. Trapp ved inngang av strekkmetall.
Innvendig:	Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av malte plater, malt miljøstrie og malt trepanel. I himlinger er det malte glatte plater, plater av Tak-Ess type og trepanel. På gulv er det hovedsakelig vinylbelegg. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og dører, benkeplate av laminat. Flislagt på vegg mellom benk og overskap, frittstående hvitevarer. Badet er innredet med lukket dusjkabinett, innredning med malte profilerte fronter og dører, vask i helstøpt benkeplate. Toalett og opplegg for vaskemaskin.
Tekniske installasjoner:	Åpen elektrisk installasjon, sikringskap og måler er plassert på vegg i entre. Anlegget er noe oppgradert, alle fordelingskurser er sikret med automater. Hovedinntak for vann og varmtvannsbereider er plassert i kjeller. Rørøpplagg i kobber, fordelt fra kjeller. Pipe murt av elementer med vedovn plassert i stue. Pipe og brannmur er forblendet med fasadestein. Det er montert varmepumpe av luft til luft type, innedel plassert på vegg i stue.

## Uthus-vedsjå

Bygningsdata	
	Byggeår: 1995 Kilde: Byggeår opplyst av eier

## Kommentar

Standard:	Enkel standard.
Vedlikehold:	Godt vedlikeholdt.

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	7	7		7	Areal målt på stedet.
Sum bygning:	7	7	0	7	

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

## Romfordeling

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

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Oppført i bindingsverk på ringmur av Leca. Yttervegger er kledd utvendig med stående spaltepanel. Saltak tekket med lysplater og korrugerte stålplater. Plassbygget dør av tre. Tremmegulv av impregnerte bord innvendig.
-------------------	---

## Uthus

### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

## Kommentar

Standard:	Enkel standard.
Vedlikehold:	Noe råteskader i tømmer.

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	15	15		15	Areal målt på stedet.
Sum bygning:	15	15	0	15	

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

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

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Gammel bygning oppført i laftet tømmer. Bygget er fundamentert på grunnmur av tørrstabet naturstein. Saltak med sperrer og åser av tre, tekket med galvaniserte bølgeblikkplater. Tremmegulv av heltre bord innvendig.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Kommunale avgifter, samlet inkl. renovasjon. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 769 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 110 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 659 000</b>
<b>Uthus-vedsjå</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	35 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus-vedsjå</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 000</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 724 000</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.		
Tomteverdi:	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 074 000</b>

OTEREN, 11.08.2021



Tømrermester/Takstmann MNT/DNV/TRV Bjørnar Elvemo  
Telefon: 976 85 381