

Verditakst

📍 Engvikvegen 53, 6590 TUSTNA

📖 AURE kommune

gnr. 214, bnr. 35

Markedsverdi

1 750 000

Areal (BRA): Enebolig (Fritidsbolig) 109 m²



Befaringsdato: 06.10.2023

Rapportdato: 27.10.2023

Oppdragsnr.: 20760-1399

Referansenummer: VB9410

Autorisert foretak: Obron Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



OBRON 

Gyldig rapport
27.10.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Obron Midt AS

Obron Midt AS er et takstforetak med 5 sertifiserte takstmenn/bygningssakkyndige.

Obron Midt AS har hovedkontor på Leira i Aure kommune, med avdelingskontorer i Trondheim og Halså i Heim kommune. Takstmenn/bygningssakkyndige med byggmestere og ingeniør utdanning og med mange års erfaring med takstopppdrag innen alle typer bygg/eiendommer.

Obron Midt AS har alle takstsertifikatene innen takst og kan ta alle typer takstopppdrag. Vi tilstreber å sikre alle våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn/bygningssakkyndige i Obron Midt AS er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende med det dataverktøy som kreves for å utføre takstopppdrag, utdanningssystemer og forsikringsordninger som kreves.



Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
27.10.2023 | TUSTNA

Obron Midt AS

Pb. 3 Leira
960 05 600

Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
terje.storhaug@obron.no
953 01 501



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

109 m²/109 m²

Enebolig (Fritidsbolig): 2 Gang, 2 Soverom, 2 Stuer, Omkleddingsrom, Entré, Kjøkken, Bad, Spisestue, 2 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er vanskelig å sammenligne denne eiendommen med andre boliger siden disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra egne vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

På denne eiendommen foreligger bruksrett på eiendom til skur (inkl skuret), veirett / parkeringsrett, samt sjørett og rett til å legge båt i fortøyning/utlegg. Det er sjøusikt som gjør at verdien trekkes noe opp.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (antatt)	Kr.	14 100
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig (Fritidsbolig)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (Fritidsbolig)	Kr.	1 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Kommentar

Det er tatt med graving og framførelse av vann / avløp i tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig (Fritidsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	42	42	0	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue, Klesrom	
Etasje	67	67	0	Entré, Kjøkken, Bad, Trappegang, Spisestue, Stue	
Krypkjeller	0	0	0		Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2
Sum	109	109	0		

Kommentar

Ikke alle areal på loftet er målbare ihht. målerregel.

Krypkjeller har ikke målbare arealer. Krypkjeller har ca. 1,67 cm høyde og gulvareal på 44 m².

Det er en utebod (tidligere utedo) som ikke står på eiendommen, som likevel blir brukt av denne av boligen. Det foreligger avtale på bruksrett.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2023	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Eirin Beate Ringsbye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	214	35		0	478.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engvikvegen 53

Hjemmelshaver

Ringsbye Arve, Ringsbye Eirin Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig/fritidsbolig i Engvika på Tustna. Like ved sjøen. Utsikt over Kråksundet.

Adkomstvei

Enkel adkomst via privat. Det er bruksrett på veien og parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har antatt avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 478,60 m² som er noe opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering på egen tomt og ved anvist plass før eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger bruksrett på eiendom til skur (inkl skuret), samt sjørett, rett til å legge båt i fortøyning/utlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Annet

Bygninger på eiendommen

Enebolig (Fritidsbolig)



Anvendelse

Boligformål.

Byggeår

1898

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Oppført i tømmer (laft) på grunnmur i betong. Plassbygd sperrekonstruksjon i Sal-tak form. Deler av kjøkken og entre er tilbygget i senere tid.



Utvendige forhold

Stående bordkledning, vinduer i malt tre utførelse med 2-lags isolerglass, taket er tekket med Decra takpanner med pipehatt i stål, nedløp og takrenner i sort aluminium.

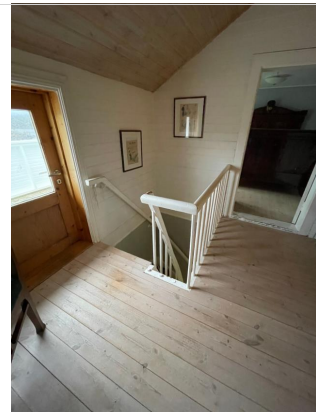
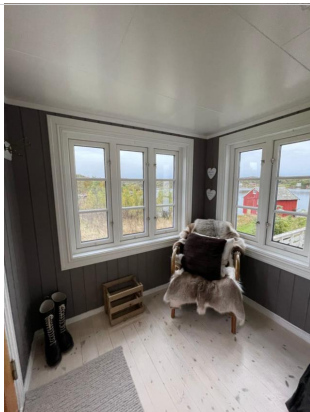
Værvæggen er kledd med hvitmalt galvaniserte stålplater. Markterasse på nedsiden av bolig i trtebor med rekkverk i malt tre.

Balkong på loft som er tekket med glassfiber på gulvet og rekkverk i malt tre.



Innvendige forhold

Innvendig er det hovedsaklig overflatebehandlet tregulv, malt panel og synlige malte trebjelker med malte plater i mellom. Det er hovedsaklig etterisolert i ytterveggene og i gulv mot krypkjeller. Luke til kryploft er via trappegang på loftet.



Tekniske installasjoner

Innvendig har boligen sikringsskap med automatsikringer, 200 liters varmtvannstank, varmepumpe og vedon på kjøkkenet og i stua.

Bad og entre har varme i gulvet.

Vannrør og avløpsrør er hovedsaklig byttet ut iforbindelse med oppgraderinger som er gjort i boligen i det senere år.



Spesialrom

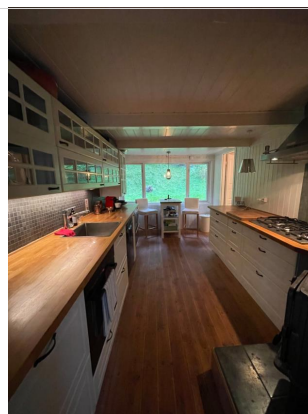
Krypkjeller har betong på gulv, murvegger og plater i himling. Det er etablert vann der for vasking av tøy. Varmtvannstank er plassert der og.

Inngang til krypkjeller er via dør foran bolig.



Kjøkken

På kjøkkenet er det hvit malt kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre eik, vask, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskuffer, ventilator og gasskokeplater.



Våtrom

Badet er utstyrt med vegghengt vask, speilskap, høyskap, vegghengt toalett og dusj med glassbyggerstein som delevegg. Gulvet har flislatt gulv med varme, fliser på vegg og malte plater i himling.



Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Nytt gulv i begge etasjer. Dei samme gulvene ble pusset opp i perioden 2017 - 2020.
2010	Modernisering	Bad og kjøkken renover. Kjøkken videre renover 2013 og 2019 med steinmur/pipe, nye benkeplater og delvis ny innredning samt nye hvitevarer.
2011	Modernisering	Tak, alle vinduer, bordkledning, etterisolering samt pipe, ble gjort i 2011. Samt all elektrisitet inkl nytt sikringsskap.
2020	Modernisering	Brostein ved inngang og delvis rundt huset.
2021	Modernisering	Nytt vindu på kjøkken. Tak/gulv i kjeller ble etterisolert. Ny støping av inngangsparti med varmekabler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet av takstmann.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner		Observasjoner gjort ved besiktigelsen.	Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra taktrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.