

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 45: Bnr 2 (fnr: 56)  
Kommune: 1939 STORFJORD KOMMUNE  
Betegnelse: Boligeiendom  
Adresse: Skoleveien, 9143 SKIBOTN



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 080 000

LÅNEVERDI:

KR. 920 000

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): 128 m<sup>2</sup>    AREAL, P-ROM: 102 m<sup>2</sup>

Utskriftsdato: 07.11.2013    Oppdrag nr: 1041

Dato befarings: 01.11.2013

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Bjørnar Elvemo  
Kitdalen, 9046 OTEREN  
Telefon: 97 68 53 81  
Organisasjonsnr: 969 723 220

Sertifisert takstmann:

Bjørnar Elvemo  
Telefon: 976 85 381  
E-post: bjornar.elvemo@norskebolighus.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



<http://rapport.ntf.no?id=0013542521311071003271041>





## 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.ntf.no](http://www.ntf.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 NS3940. 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 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 befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund 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 – 2009'. 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

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 intressenter er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

## Konklusjon og markedsvurdering

| Konklusjon   |     |           |
|--|-----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi)                                 | Kr. | 1 080 000 |
| Anbefalt låneverdi   | Kr. | 920 000   |
| Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen. |     |           |

### Markedsvurdering

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. 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. Eiendommen vurderes som greit omsettelig i dagens marked.

Eiendommen ligger sentralt til nær sentrum av Skibotn i Storfjord kommune. I nærområdet finnes dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole og barnehage. Til kommunesenteret Hatteng, er det ca 25 km. Her finnes kommunens rådhus med alle kommunale servicefunksjoner.

Tomten er festet og det er hensyntatt i verdiberegningen.

Matrikkel: Gnr 45: Bnr 2 (fnr. 56)  
Kommune: 1939 STORFJORD KOMMUNE  
Adresse: Skoleveien, 9143 SKIBOTN

Bjørnar Elvemo  
Kitdalen, 9046 OTEREN  
Telefon: 97 68 53 81



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |   |
|--------------------|---|
| Kunde/revirent:    | Storfjord kommune. Tlf. 98289064/77212826   |
| Takstmann:         | Bjørnar Elvemo  |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 01.11.2013.<br>- Bjørnar Elvemo. Takstmann/tømremester MNTF. Tlf. 976 85 381<br>- Eskil Freibu. Leietaker. |

| Eiendomsopplysninger |   |
|----------------------|---|
| Eiendomsbetegnelse:  | Boligeiendom  |
| Beliggenhet:         | Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i sentrum av Skibotn. Det er gangavstand til barnehage, skole og nærbutikk.  |
| Bebyggelsen:         | Frittliggende enebolig over ett plan, oppført i trekonstruksjoner på grunnmur i Leca på støpte såler. Saltak av prefabrikerte takstoler, tekket med taktro og pappshingel.  |
| Standard:            | Boligen fremstår med normal standard fra oppføringsår. Det er gjort noen oppgraderinger siden byggeår. Badet er fornyet, kjøkkeninnredning er skiftet for endel år siden. De fleste vinduer er også skiftet i 2004.<br>Nåværende leietaker har fornyet overflater i de fleste rom. Veggoverflater er oppusset/malt og det er lagt nye gulvbelegg og parkett. Leietaker har også skiftet ut badekar med lukket dusjkabinett. |
| Om tomten:           | Flat naturtomt med noe opparbeidet plen.  |
| Adkomstvei:          | Adkomst fra kommunal vei.   |
| Tilknytning vann:    | Tilkoblet offentlig vannanlegg.   |
| Tilknytning avløp:   | Tilkoblet offentlig avløp.  |

| Matrikkeldata      |   |
|--------------------|---|
| Matrikkel:         | Kommune: 1939 STORFJORD Gnr: 45 Bnr: 2 Festenr: 56                |
| Eiet/festet:       | Festet  |
| Areal:             | 1 176 m <sup>2</sup> Arealkilde: Festekontrakt.                   |
| Hjemmelshaver:     | Statskog SF<br>Storfjord kommune                                  |
| Adresse:           | Skoleveien<br>9143 Skibotn  |
| Festeopplysninger: | Fstekontrakt inngått år: 1979 Reguleres år: 2019 Utløper år: 2056 |

| Kilder/vedlegg  |            |           |           |       |         |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde  | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
| Fstekontrakt    |            |           | Fremvist  |       |         |
| Tegninger       |            |           | Innhentet |       |         |
| Eiendomsdata.no | 05.11.2013 |           | Innhentet |       |         |
| Teknisk etat    |            |           | Innhentet |       |         |



Matrikkel: Gnr 45: Bnr 2 (fnr. 56)  
Kommune: 1939 STORFJORD KOMMUNE  
Adresse: Skoleveien, 9143 SKIBOTN

Bjørnar Elvemo  
Kitdalen, 9046 OTEREN  
Telefon: 97 68 53 81



| Andre forhold  |   |
|----------------|---|
| Forsikring:    | Årlig premie: Kr. 6 000.<br>Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret. Premiebeløp er takstmannens anslag. |
| Skattetakst:   | Ikke eiendomsskatt for priv. boliger i kommunen.  |
| Ligningsverdi: | Ikke oppgitt  |

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

| Bygningsdata |   |
|--------------|---|
| Byggeår:     | 1979 Kilde: Byggeår opplyst av rekvirent. |

| Kommentar    |  |
|--------------|--|
| Standard:    | Boligen er oppført med normal standard fra oppføringsår. Dette gjelder både materialvalg og tekniske installasjoner.                               |
| Vedlikehold: | Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er imidlertid behov for endel oppgraderinger for å bringe boligen opp mot dagens krav til standard. |

| Arealer      |                    |                               |              |                |                                |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| Etasje       | Bruttoareal        | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar                      |
|              | BTA m <sup>2</sup> | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                                |
| 1. etasje    | 140                | 128                           | 102          | 26             | Arealopplysninger fra tegning. |
| Sum bygning: | 140                | 128                           | 102          | 26             |                                |

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling |   |                       |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)   | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    | Vindfang, vaskerom, hall, wc, bad, soverom, soverom, soverom, stue, kjøkken | Garasjerom, bod       |

| Konstruksjon  |  |
|---|--|
| En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning. |  |
| Bygning generelt:   | Vedrørende besiktigelse av tildekkede flater når eiendommen er bebodd opplyses følgende: Møbler og inventar er ikke flyttet på av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer av takstrapporten. Takstmannen kan ikke bære ansvaret for slike forhold.   |
| Utvendig:   | Boligen er oppført i bindingsverk på grunnmur av lettklinker på støpte såler. Antas fundamentert til fast frostfri grunn. Yttervegger antas å være isolert med 10 cm mineralull. Utvendig er yttervegger oppbygget med plater, vindspærre, lekter og tømmermannspanel. Saltak av prefabrikerte takstoler, teknet med taktro og pappshingel. Takrenner og nedløp av plast. Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trerammer. Trapp ved hovedinngang av strekkmessing. Balkong på sørsiden av huset, bygget i tre på søylefundamenter. Adkomst fra stue. |
| Innvendig:  | Innvendige overflater på vegger er i hovedsak malte plater i tørre rom. På bad og vaskerom er det baderomspanel på veggene. Himlingsplater av Tak-Ess type i alle himlinger. Vinylbelegg og parkett på gulv i alle rom unntatt bad. Her er gulv flislagt. Baderomsinnredning med glatte folierte fronter, håndvask i benkeplate. Det er montert lukket dusjkabinett. I vaskerom er det skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter og laminat benkeplate, ingen hvitevarer.                             |
| Tekniske installasjoner:  | Åpen elektrisk installasjon. Sikringskap og hovedsikringer er plassert i vindfang. Hovedinntak er skiftet for noen år siden, plassert ved siden av inngang. Alle kurser er sikret med skrusikringer. Hovedinntak for vann og varmtvannsbereider er plassert i vaskerom. Røropplegg i kobber og plast, delvis som skjult anlegg med fordeling i krypekjeller. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.   |



## Beregninger

| Årlige kostnader            |            |               |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Forsikring                  | Kr.        | 6 000         |
| Renovasjon                  | Kr.        | 4 200         |
| Vann og avløp               | Kr.        | 7 000         |
| Festeavgift                 | Kr.        | 1 000         |
| <b>Sum årlige kostnader</b> | <b>Kr.</b> | <b>18 200</b> |

| Teknisk verdi bygninger   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Enebolig</b>   |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 2 730 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 950 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>1 780 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 780 000</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 tomtekostnad:  | Kr.        | 60 000         |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:  | Kr.        | 40 000         |
| <b>Sum tomteverdi:</b>  | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 880 000</b> |

OTEREN, 07.11.2013

Bjørnar Elvemo  
Bygg/tømrermester  
Telefon: 976 85 381