

## **UTFYLLENDE NOTAT – SALG AV 3 REGULERTE RÅTOMTER GNR 445, BNR 6 I ALVER KOMMUNE**

### **1. Vedtak planen**

Detaljreguleringplanen ble vedtatt av kommunestyret i Alver kommune 2. mai 2024.

Vedtaket ble ikke påklager av noen.

### **2. Markedspris tomtene**

Det vises til verditakst av 01.10.25 fra Terje Kleivdal. Dette er da antatt markedsverdi for tomtene, selv om da status i dag er regulerte råtomter.

Som en supplerings til taksten, vil jeg vise til tidligere salg av 2 tomter på Selfallet.

I 2014 ble videresolgt en tomt i Selfallet. Denne ble solgt med vann, avløp mv. til tomtegrensen. Prisen var da kr 1 000 000.- Dette gjelder gnr 445, bnr 395. Størrelsen er på ca 962 kvm. Vedlagt følger et kart som viser tomten, jfr. bilag 1. Den ligger da ikke så langt fra bnr 6.

I 2021 ble en tomt i Selfallet 96 solgt for kr 1 520 900. (Gnr 445, bnr 455) Størrelsen var på 794 kvm. Denne ligger da i fremste rekke på Selfallet. Men ut fra opplysninger ved salget var byggesøknad godkjent. De var planert, flat og med ringmurer. Vedlagt følger kart over den, jfr. bilag 2.

Det vises ellers til at de 3 tomtene som nå skal selges er de siste i Selfallet-reguleringen.

Kjøper står da fritt til å sette pris på hver tomt ved et salg, og da også i forhold til egne kostnader med opparbeiding av veg, vann og avløp mv.

### **3. Opparbeiding av veg, vann og avløp mv.**

Det er ikke hentet inn kalkyle for dette. Dette må en utbygger selv gjøre. Det tas hensyn til dette ved en kjøpesum for tomtene.

I øvre del av feltet må opparbeides noe ny vei opp til BFS-2. Stikkveien fra krysset må utvides. Det må videre opparbeides leikeplass ved siden av nåværende bolig BFS-1. Det må opparbeides parkering og areal til kommunaltekniske anlegg.

For den nederste tomten må det anlegges veg for denne ut til privat vei.

Når det gjelder vann og avløp vises til planen for det.

Det vises ellers til Merknadsskjemaet, og uttalelse fra BKK Nett 09.12.19.

#### **4. Riving av gammel løe og 2 garasjer**

For å gjennomføre planen må en gammel løe, med tilbygget garasje, og 2 garasjer på eiendommen rives. Løen/garasjen har et grunnplan på ca 66 kvm. Garasjene er på ca 27 og 15 kvm. Det er lagt fram strøm til løen og den største garasjen. Det er usikkert for den minste. Det er ikke hentet inn pris for slik riving.

#### **5. Stenging av utkjørsel fra Urhaugvegen 11**

Reguleringsplanen omfatter også gnr. 445, bnr 67, omtalt som BFS-5. Adresse Urhaugvegen 11. Det er da bestemt at utkjørselen fra denne eiendommen ut i krysset skal stenges. Dette er et rekkefølgekrav. Ny avkjørsel må være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse for de to øverste tomtene, men ikke for BFS-4. Det betyr at denne tomten kan bebygges, så lenge de andre kravene i føresegnene er innfridd.

Det vises til reguleringsføresegnene § 5.1.1. pkt b og § 6.2 b og d. Videre vises til planskildringen side 24.

Det er ikke noe krav om at garasjen på eiendommen skal rives i forhold til siktlinjer. Men en løsning legger likevel opp til riving. Den nye vil da ha inn- og utkjørsel til veggen på bnr 6. Det gis da vegrett til dette som en del av en avtale.

Denne eiendommen ble kjøpt av Byggmester Dal AS sommeren 2024. Det har vært kontakt her. Det er ikke inngått noen avtale om garasjen mv. En kjøper må da gå videre med dette spørsmålet.

Det er hentet inn en takst på den aktuelle garasjen. Denne følger vedlagt, jfr. bilag 3. Verdien er da satt til kr 90 000.-

Dersom en avtale ikke kommer på plass, gir planen på vanlig hjemmel for ekspropriasjon og skjønn med erstatning.

#### **6. Krysset mellom kommunal veg og fylkesveg**

Det vises til føresegnene § 6.1 b og § 6 3.b.

Når det gjelder Reguleringsplanen for Urhaug Bustadområde, er det Rili Eiendom AS som er eier.

Det vil da bli nye brukere til dette krysset fra to planområder. Det må da inngås avtale med Rili om gjennomføring og kostnadsdeling. Kontaktperson her er Arild Lilletveit.

#### **7. Innpåkjøp veg for nedre tomt**

I planen er det lagt opp til at den nederste tomten BFS-4 får veg ut i den private veien som går nord-øst for tomten.

Denne veien ligger på gnr 445, bnr 15. Hjemmelshaver er konkursboet til Stevnebø Utbyggingselskap AS. Boet ble avsluttet for mange år siden.

Jeg har fått opplyst er det er Urhaug Vel som disponerer denne veien i dag. Jeg har ikke fulgt opp dette nærmere.

## **8. Diverse underplaner**

En utbygger må utarbeide utenomhusplan, plan for massehåndtering og støyplan. Jeg vet ikke hvor omfattende disse planene må være, og krav som stilles til disse.

## **9. Fradeling og overskjøtninger**

En kjøper må selv ordne med fradeling av tomtene, og bekoste det. Selger vil medvirke til det med en generalfullmakt.

Kjøper må også ta stilling til om fellesarealene skal inngå i et realsameie, eller om disse skal bli igjen på hovedbruket med bruksrett.

Hovedbruket gir gangveirett til turveg GT 1 til de fradelte tomtene.


Naturområde GN 1 og naust U/N/B 01 inngår ikke i salget.

Dersom kjøper ønsker det, kan det benyttes «blanco-skjøter» for tomtene.

Tomtene leveres uten pengeheftelser.

Bergen, 20. oktober 2024

Advokatfirma Mikkel Mundal AS



Mikkel Mundal





50 m

EU89 UTM33 6764020N -436590








50 m

EU89 UTM33 6763511N -441860



# Verditakst

 Garasje  
 Urhaugvegen 11, 5936 MANGER  
 ALVER kommune  
 # gnr. 445, bnr. 67

**Markedsverdi**

**90 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m<sup>2</sup> BRA-i: 0 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 15234-1527

Referansenummer: AE1019

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



## 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.



Rapportansvarlig

*Terje Kleivdal*

Terje Kleivdal

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878





# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

25 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

Garasje: Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 90 000

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

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

Teknisk verdi bygninger

Kr 110 000

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

90 000

Konklusjon markedsverdi

90 000

## Markedsvurdering

Garasjen er i dårlig stand.

Men har en verdi siden den er bygget og det er ingen problemer å oppgradere den.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, stipulert.	Kr.	8 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>
------------------------------------	------------	----------------

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>
--	------------	----------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

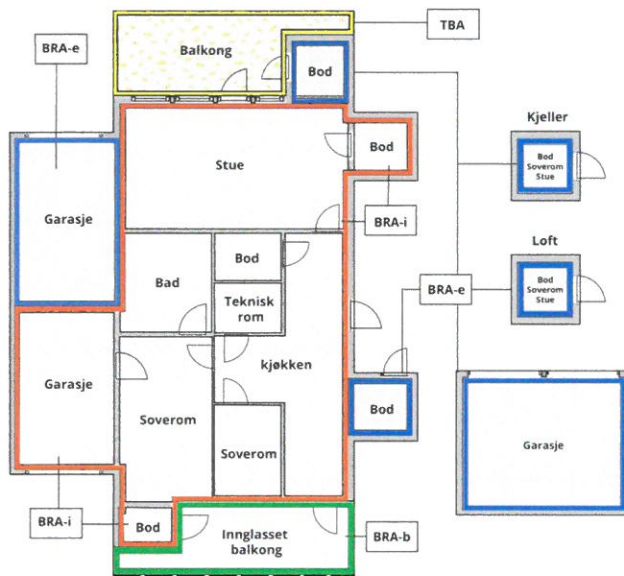
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

## 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.



# Arealer

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

### Kommentar

### 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:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Garasje	0	25

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Mikkel Mundal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	445	67		0	572.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Urhaugvegen 11

### Hjemmelshaver

Byggmester Dal AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Garasje med beliggenhet på Urhaug nær Manger i Alver kommune.

### Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Ikke innlagt kloakkanlegg.

### Regulering

Regulert til boligformål

### Om tomten

Garasjen er en del av Urhaugvegen 11.

### Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2024



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1967

#### Kommentar

Eier

#### Standard

Dårlig standard

#### Vedlikehold

Trenger oppgraderinger og vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje med gruset gulv, yttervegger av leca, saltakkonstruksjon av sperrer, tekket med stålplater. Vippeport.

Bygningen er i dårlig stand, men trenger vedlikehold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024		Gjennomgått		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.

## Egne forutsetninger

### 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

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet

som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

#### 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

iVerdi AS, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

#### 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



# Verditakstens avgrensninger

og hvordan du kan reservere deg på

[www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## **Takstmansens 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](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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