

Verditakst

 Enebolig

 Stallogargoveien 41, 9620 KVALSUND

 HAMMERFEST kommune

 gnr. 114, bnr. 118

Markedsverdi

450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 01.07.2024

Rapportdato: 03.07.2024

Oppdragsnr.: 12116-1346

Referansennummer: UZ1925

Autorisert foretak: Mester Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen

Vår ref: V-1802



 **Mester Nord**

Gyldig rapport
03.07.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Mester Nord AS

Mester Nord AS ble stiftet høsten 2014, og er nå å regne som en godt etablert takstbedrift i Hammerfest og omegn. Vårt kontor ligger i sentrum av Hammerfest i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontaktinformasjon finner man på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder, Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrmester, samt lengere erfaring som takstmann. Våre sertifiseringer er innen verditaksering, tilstandskontroller, skadetaksering, naturskadetaksering, uavhengig kontroll lufttetthet og våtrom, reklamasjonsrapporter, byggeoppfølging og generell byggerådgivning. Vår saksbehandler/- kontorleder Martine Eriksen bistår våre kunder med trygg- og god veiledning. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst. Vår visjon er "Din trygghet er vårt ansvar". Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere gode tjenester som er i tråd med god takseringsskikk.



Rapportansvarlig

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 450 000

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, med tomteverdi

Kr 800 000

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

450 000

Konklusjon markedsverdi

450 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er ansatt i samsvar med solgte enheter, justert for standard, areal og beliggenhet. Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper er villig til å bli kostnadsberegnet ved anskaffelsen av eiendommen/-objektet. Det anmerkes at salg generelt ikke forekommer hyppig for sammenlignbare enheter i området. Eiendommens standard gjør at det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene avviker i standard fra eksisterende eiendom. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien er vurdert ut i fra bygningens tilstand ved befaring. Vurderingen må ikke sees på som en tilstandsrapport med tilhørende undersøkelsesplikt. Det må påregnes store kostnader på bakgrunn av bygningens tilstand og utsatte vedlikehold. Ved befaring avdekket det store avvik som fukt- og råteskader i bærende konstruksjoner. I tillegg må det påregnes skjulte skader i bærende konstruksjoner. Kryp Kjeller er ikke besiktiget med det må påregnes store skader i svill, stubbgulvkonstruksjon og bjelkelag. Øvrig legges det til grunn at eiendommen ligger lett tilgjengelig og med god tilkomst. I tillegg parkering på eiendommen samt flott utsikt mot Kvalsund.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kvalsundveien 249 ,9620 KVALSUND 109 m ² 1950 4 sov | 27-10-2021 | 2 900 000 | 2 275 000 | 0 | 2 275 000 | 20 872 |
| 2 Sandmoveien 4 ,9620 KVALSUND 93 m ² 1972 3 sov | 01-03-2021 | 1 900 000 | 1 800 000 | 0 | 1 800 000 | 19 355 |
| 3 Dalvegen 23 ,9620 KVALSUND 98 m ² 1973 3 sov | 13-10-2022 | 1 550 000 | 1 610 000 | 0 | 1 610 000 | 16 429 |
| 4 Ringveien 28 ,9620 KVALSUND 126 m ² 1973 3 sov | 21-09-2021 | 1 850 000 | 1 850 000 | 0 | 1 850 000 | 14 683 |
| 5 Ringveien 18 ,9620 KVALSUND 145 m ² 1975 3 sov | 17-10-2023 | 1 990 000 | 1 945 000 | 0 | 1 945 000 | 13 414 |
| 6 Kvalsundveien 220 ,9620 KVALSUND 134 m ² 1963 3 sov | 20-09-2022 | 1 800 000 | 1 600 000 | 0 | 1 600 000 | 11 940 |
| 7 Kvalsundveien 255 ,9620 KVALSUND 134 m ² 1955 4 sov | 24-03-2024 | 1 700 000 | 1 500 000 | 0 | 1 500 000 | 11 194 |
| 8 Kvalsundveien 87 ,9620 KVALSUND 128 m ² 1975 4 sov | 01-01-2020 | 1 000 000 | 1 050 000 | 0 | 1 050 000 | 8 203 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter Forsikring Vedlikeholdskostnader : Ansatte kostnader. Kr. 35 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 950 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 350 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 600 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 200 000

Beregnet tomteverdi Kr. 200 000

Kommentar

Gjennomsnittlig normal tomteverdi uten markeditilpasning for eiendommen. Tomteverdi hovedsakelig i henhold til beliggenhet, adkomst og opparbeidelse av eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 800 000

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

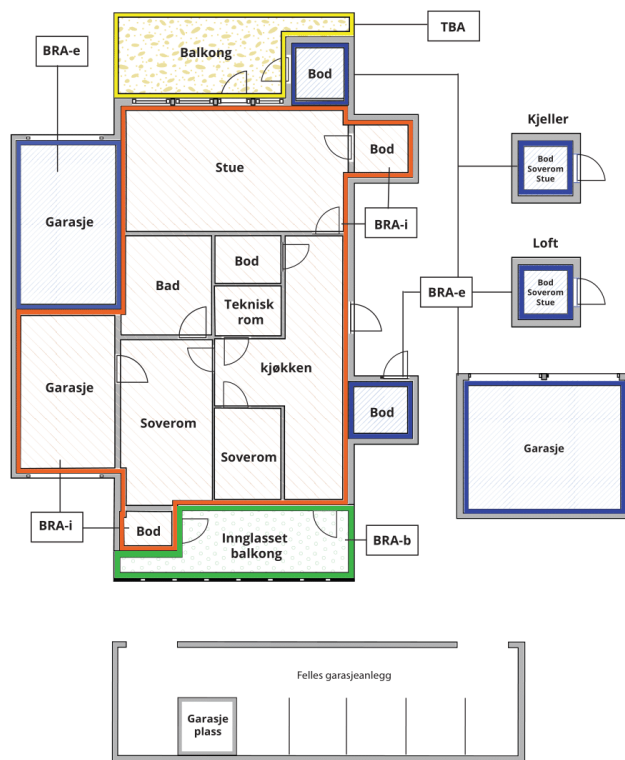
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern 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).

Areal 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 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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 99 | | | 99 | | | 99 |
| SUM | 99 | | | | | | 99 |
| SUM BRA | 99 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang , Gang , Bod , Bod 2, Toalettrom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott | | |

Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltaket er satt inn og registrert i situasjonsplan.

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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 90 | 9 |

Kommentar

Enebolig
Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 01.7.2024 | Bjarne Hansen | Takstingeniør |
| | Per Olav Spein | Representant |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5603 HAMMERFEST | 114 | 118 | | 0 | 526.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Stallogarveien 41

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Spein Aslak 1/1.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom i Stallogarveien som består av en enebolig med flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig, og det er nærhet til populære tur-/friluftsområder. Eiendommen ligger ca. 4 km fra Kvalsund sentrum med butikk, post, offentlige tjenestetilbud samt skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

I følge tilstedeværende representant er eiendommen tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene er ikke verifisert. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Tilknytning avløp

I følge tilstedeværende representant er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Opplysningene er ikke verifisert. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er planert og arrondert. Eiendommen fremstår hovedsakelig som en naturtomt med naturlig vegetasjon. Tomt er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at Grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Hammerfest, 2022-2034. Planen er vedtatt 21.06.2022.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Siste hjemmeløst overgang

| Kjøpesum | År | Type | Kommentar |
|----------|------|-------|---------------------------|
| 0 | 1972 | Annet | I henhold til infoland.no |

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er i henhold til infoland.no

Standard

Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold

Det er ikke utført noen påkostninger, og boligen framstår med utsatt vedlikehold samt framtrekkende skader. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det må påberegnes store kostnader for oppgradering av boligens konstruksjoner. Ved befaring avdekkes det store fukt- og råteskader i boligen. I tillegg andees det som overveiende sannsynlig skjulte skader i bærende konstruksjoner samt krypkjeller.

Bygningsstruktur

Ukjent byggegrunn og det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen. Ingen opplysning om dreneringen er gitt. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Fundamentering med ringmur i plasstøpt betong. Boligen oppført med kryprom inn under innredet areal. Kryprom er ventilert med ventiler i grunnmur.

Påkostninger:

Ingen påkostninger.

Vedlikehold:

Grunnmur registreres det vertikalt brudd i mur på øst- og vestfasade. Boligen ligger i lett hellende terreng. Terrengarrondering på øversiden av boligen hovedsakelig flatt terreng og uten tilstrekkelig fall fra boligens yttervegger/-grunnmur. Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef's byggedetaljblad 521.203. Adkomst til krypkjeller er ikke registrert. Kryprom uten adkomst-/og inspeksjonsmulighet anses ririkonstruksjon fordi lufting og tilsyn er viktig for å registrere skadeutvikling fra fuktig miljø. Ytterligere undersøkelse anbefales. På bakgrunn av registreringer ved befaring må det påregnes større skadeomfang i krypkjeller.

Utvendige forhold

Primære konstruksjoner med gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype isolert stubbgulvkonstruksjon. Bygget er oppført i bindingsverk, en trekonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Utvendig kledning med stående trepanel. Vinduer med furu karm kombinert med isoler- og koblet glass. Ytterdør inngangsparti med furu karm og uisolert dørbord. Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og taktorbord. Yttertakkonstruksjon med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull. Yttertak teknet med papp. I tillegg takrenner og nedløp i plast. Utvendig trapp furu ubehandlet utførelse.

Påkostninger:

Ingen påkostninger.

Vedlikehold:

Det er ikke utført noen påkostninger, og boligen framstår med utsatt vedlikehold samt framtrekkende skader. Ved befaring avdekkes det lekkasje fra yttertak. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det må påberegnes større kostnader

for oppgradering av boligens konstruksjoner.

Innvendige forhold

Hovedetasjen har belegg på gulvet samt veggflater med malte plater. Innvendig tak med malte himlingsplater. Innvendige dører med furu karm og dørblander i glatt finer. Pipe i Leca eller annet lettbetongprodukt, samt helbeslag over tak.

Påkostninger:

Ingen påkostninger.

Vedlikehold:

Det er ikke utført noen påkostninger, og innvendige forhold framstår med utsatt vedlikehold samt framtrepende skader. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det må påberegnes større kostnader for oppgradering av boligens konstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Det elektriske anlegget er fra byggeåret med skrusikringer i el-skapet og åpent fordelingsnett i boligen. Vannrørene er kobberrør fra byggeår og avløpsrørene er av plast fra byggeår. Oppvarming elektrisk.

Påkostninger:

Ingen påkostninger.

Vedlikehold:

Boligen sanitære ledningsnett hovedsakelig sanert. Ved befaring er ingen anlegg i drift.

Spesialrom

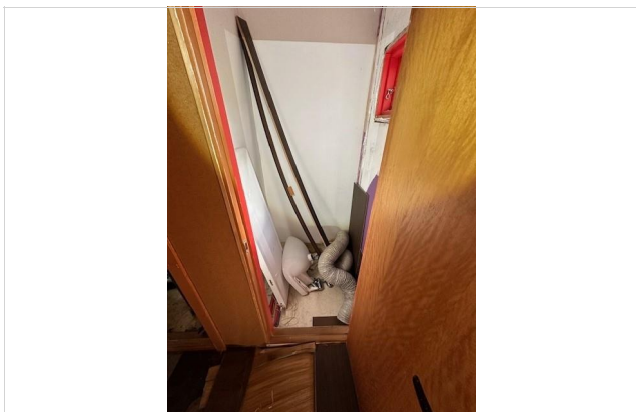
Ett toalettrom. Rommet er ute av drift og totalskadet.

Påkostninger:

ingen påkostninger.

Vedlikehold:

Toalettrom totalskadet og ute av drift.



Toalettrom ute av drift.

Kjøkken

Kjøkken er totalskadet og sanert.

Påkostninger:

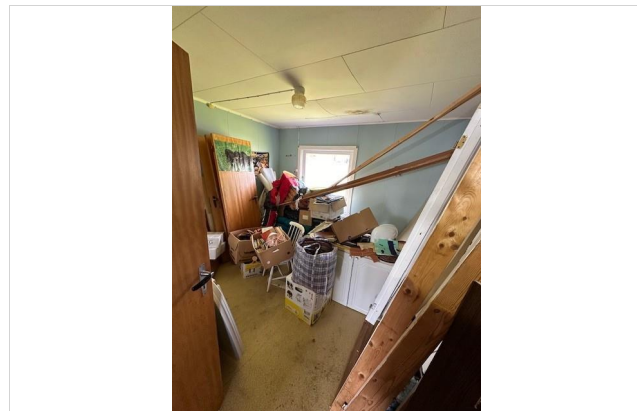
ingen påkostninger.

Vedlikehold:

Kjøkkeninnredning sanert.



Ingen innredning på kjøkken.



Ingen innredning på kjøkken.

Våtrom

Bad/vaskerom er totalskadet og all innredning samt sanitærutstyr er sanert. Det må påregnes sanering av innvendige overflater samt større skjulte skader i konstruksjon.

Påkostninger:
ingen påkostninger.

Vedliehold:
Bad avdekkes det store fukt- og råteskader. All utstyr og innredning er sanert. Det må påregnes større skader skjult i konstruksjon.



Bad totalskadet.



Bad totalskadet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Infoland.no | 28.06.2024 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 3 | Ja |
| Situasjonskart | 28.06.2024 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Eiendomsverdi.no | 28.06.2024 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Tilstedeværende rep | 13.06.2024 | Opplysninger gitt av tilstedeværende representant. | Ikke 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

OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er fastsettelse av verdi på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

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 innglasset 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 vadratmeter 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

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Verditakstens avgrensninger

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 takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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