

Verditakst

 Enebolig

 Voksenkollveien 4 A, 0791 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 33,33, bnr. 49,49, snr. 1,3

Markedsverdi

31 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 506 m² BRA-i: 411 m²



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 18.12.2024

Oppdragsnr.: 15064-1131

Referansenummer: EK1053

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
18.12.2024

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.

BNAlyse AS

BNAlyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen

Uavhengig Takstingeniør

tom@bnanalyse.no

920 34 476



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

506 m²/411 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Bad, 8 Soverom, 3 Stuer, Entré, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom, Hall m/trapp, Vindfang, Teknisk rom, Omklingsrom - under etablering, Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 31 000 000

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 37 150 000

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

31 000 000

Konklusjon markedsverdi

31 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er ingen 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 fra denne eiendommen da de er ferdigstilt med brukstillatelse. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Voksenliveien 16 A ,0789 OSLO 312 m ² 1959 5 sov		28 000 000				77 135
2 Orreveien 7 F ,0789 OSLO 292 m ² 1922 6 sov	15-03-2024	29 500 000	32 000 000		32 000 000	84 211
3 Orreveien 7 C ,0789 OSLO 323 m ² 2014 4 sov	11-07-2024	34 900 000	31 500 000		31 500 000	87 017
4 Måltrostveien 30 ,0786 OSLO 288 m ² 1964 4 sov	30-05-2024	27 000 000	27 000 000		27 000 000	89 701
5 Holmenkollveien 120 ,0787 OSLO 386 m ² 1924 6 sov	06-06-2024	38 900 000	37 500 000		37 500 000	94 221
6 Trostefaret 47 ,0786 OSLO 265 m ² 1926 5 sov	11-06-2024	30 000 000	28 000 000		28 000 000	95 563

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	22 250 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	11 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 11 650 000

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.	25 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	25 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	37 150 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

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

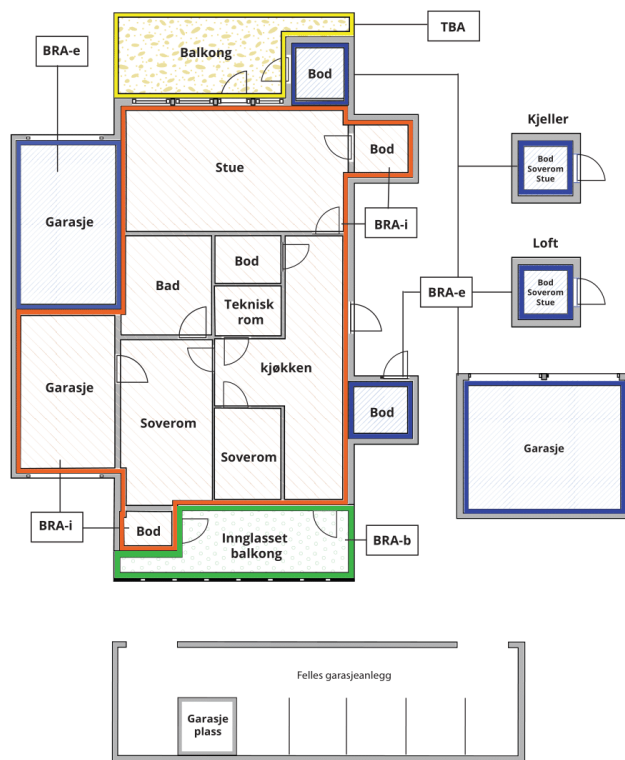
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 branncelleinndeling

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
Etasje 2	128			128	9
Etasje 1	225			225	28
Kjeller		95		95	
Krypkjeller - sidebygg					
Etasje 2 - sidebygg	58			58	
SUM	411	95			37
SUM BRA	506				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje 2	Gang , Bad , Soverom , Bad 2 - under etablering, Soverom 2 - under etablering, Bad 3 - under etablering, Soverom 3 - under etablering, Soverom 4 - under etablering, Stue - under etablering		
Etasje 1	Entré , Wc , Stue , Kjøkken , Omklingsrom - under etablering, Vaskerom - under etablering, Soverom - under etablering, Bad - under etablering, Hall m/trapp , Stue 2, Soverom 2, Vindfang , Teknisk rom		
Kjeller	Bod		
Krypkjeller - sidebygg			
Etasje 2 - sidebygg	Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad		

Kommentar

Det bemerkes at areal for 2. etasje på arkitektens tegning er oppgitt til $154,3 + 51,9 = 206,2$ kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygget er uferdig stedvis med manglende plateledning og gulv. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det bemerkes at boligen er godkjent som en bruksenhet.

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	274	232

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Tom Gunnar Olsen Advokatfirmaet SGB AS v/Torolv Sundfør	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	49		1	3572.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Voksenkollveien 4 A

Hjemmelshaver

Nilsen Jonas Haga, Nilsen Sela Maria Hoel Nymo
Haga

Eierandel

1 / 3

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	49		3	817.3 m ²	Norges eiendommer	Eiet

Adresse

Voksenkollveien 4C

Hjemmelshaver

27/09-1972Kofoed Michael1 / 4
18/02-1991Nilsen Sela Maria Hoel Nymo Haga1 /
4
18/02-1976Kofoed Tine Nyholm1 / 4
26/05-1980Nilsen Jonas Haga1 / 4

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Holmenkollen/ Voksenkollen på oversiden av hoppanlegget i Holmenkollen, med Nordmarka som nærmeste nabo. Kort vei til marka, lysløypa og preparerte løyper i Tryvann skisenter. Området fremstår også som meget barnevennlig. Skole, barnehage og ridesenter i nærheten. Dagligvareforretninger og servicetilbud i nærområdet, bl.a på Besserud, Slemdal og Vinderen. Gangavstand til Holmenkollbanen. Eiendommen har flott utsikt over Oslo og fjorden. Parkering på eiendommen

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er skrånende mot sør og øst med et bekke drag i vestre del av eiendommen. Det er demmet opp for en dam som del av bekken. Det er opparbeidet vei frem til bygget. Utomhusarealene fremstår som uferdig og består hovedsakelig av småkratt og jord.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er godkjent som en bruksenhet. Deler av eksisterende bygg ligger utenfor byggegrensen og grensen for bebyggelse i V300606.

Det er noen ansvarsbelagte arbeider som er forutsatt å ikke følge eiendommen ved eventuell realisering.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Standard

Ferdigstilte og oppussede overflater og innredning har en god standard. Enkelte rom har eldre standard.

Vedlikehold

Ferdigstilte overflater og innredning er godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygningsstruktur i tømmer.

Sprekker i utvendig tømmer er tettet med myk fugemasse. Videre ble det stedvis registrert råte i tømmer og bobler i maling.

Utvendige forhold

Grunnmur i betong/naturstein. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger/bærende konstruksjon i laftet tømmer som er innvendig utført og isolert. Hovedsakelig koblede vinduer av eldre dato, enkelte vinduer med enkle glass og isolerglass. Takvinduer med enkle glass og jernramme. Lakkert entredør med sidefelt. Døren er av nyere dato. Saltak i trekonstruksjon tekket med skifer/sink. Kaldt loft.

Adkomst til veranda fra stue i 1 etasje. Verandaen er på 28 kvm. Det er provisorisk rekkverk på verandaen.

Adkomst til veranda fra 1 soverom i 2. etasje. Verandaen er på 9 kvm.

Det ble registrert sprekker/knuste glass i flere vinduer, råte i vinduskarmer. Det ble registrert råte i kjellerdør. Det ble registrert råte i yttervegg mot sør. Det ble registrert fritt vann i krypkjeller. Det ble registrert løse steiner i mur. Det ble registrert råte i veranda.

Innvendige forhold

Fliser og parkett på gulv.

Malte overflater på vegger

Malte overflater i innvendige tak. Innvendige tak dels med trepanel og dels med plater.

Kjeller: Kjeller fremstår som uferdig med delvis pigget gulv, påbegynte med ikke ferdigstilt rørlegger og elektrikerarbeider.

1. etasje: omkleddingsrom, vaskerom, 1 soverom og bad er påbegynt og ikke ferdigstilt.

1. etasje sidebygg: Det er påbegynt rivning i innvendig takk i soverom.

2. etasje: Kun 1 bad og 1 soverom er overflatebehandlet, øvrige rom er inndelt men ikke platekledd. Gangbart gulv mangler i deler av etasjen.

Malt tretrapp til 2. etasje i hovedbygget.

Tretrapp med malt rekkverk til 2. etasje i sidebygget.

Plassbygd skapinnredning i entre og vf.

Garderobeskap i soverom.

Innvendige fyllingsdører som er malt. Dels eldre og dels nyere dører.

Åpen peis i 2 stuer i 1. etasje.

Det er opplyst å ha vært en større lekkasje fra varmtvannsbereder i kjeller mens eier har vært bortreist. Det er opplyst at det hadde oppstått et varmt og fuktig klima i kjelleren. Det er synlige muggskader i himling etter lekkasjen. Tiltak må vurderes etter at skadens fulle omfang er avdekket. Det er en konstruksjonssvikt der en bjelke i ytterveggen har brukket under verandadøren i kjelleren, det er nå en midlertidig støtte der. Dette må skiftes ut. Det er opplyst at det er riss i fliser i gangen i 1. etasje.

Tekniske installasjoner

Innfelt belysning i himlinger.

Innfelte høyttalere i flere rom.

Brann og tyverialarm.

Elektriske panelovner.

Vannbåren varme tilknyttet varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Det ble registrert eldre sikringsskap med løse ledninger, videre ble det registrert mye løse ledninger på loft, ukjent for meg om disse er strømførende. I kjeller ble det registrert uferdig rør og elektrikerarbeider. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Spesialrom

1. etasje: Wc med flislagt gulv. Malte overflater samt fliser på vegger. Malt innvendig tak med innfelt belysning. Plassbygd servant på veggmontert hylle. Veggmontert klosett. Det mangler drenshull under klosettet.

Vaskemaskin, vannskap og sikringsskap er plassert under trapp i 1. etasjen i sidebygningen. Ingen synlig sluk og ingen synlig automatisk vannstopper i rommet.

Kjøkken

1. etasje: Kjøkkeninnredning med mørke fronter, kompositt/Corian benkeplate med innstøpt kum, integrerte hvitevarer, avtrekksventilator innfelt i koketopp.

2. etasje: Minikjøkken med koketopp og rustfri oppvaskkum plassert i 1 soverom.

2. etasje sidebygning: Kjøkkeninnredning med malt front, heltre benkeplate, rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer og avtrekksventilator.

Våtrom

1. etasje: Vaskerommet er kun platekledd.

2. etasje: Fliser på gulv, fliser og malte overflater på vegger og malte plater i innvendig tak. Veggmontert dusj, servant i underskap og veggmontert klosett. Det ble registrert sprekker i overgang vegg og innvendig tak. Badet er av eldre dato

2. etasje - sidebygg. Fliser på gulv, fliser og malte overflater på vegger og malte plater i innvendig tak. Veggmontert dusj, servant i underskap, veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert riss i fliser og overgang mellom vegg og innvendig tak. Det mangler drenshull under klosettet. Badet er av eldre dato.

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Det er igangsatt oppussings- og ombyggingsarbeider som ikke er ferdigstilt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Landskapsplan	12.06.2021		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	06.12.2024		Innhentet		Nei
Tillatelse til tiltak	22.02.2023	Etablering av våtrom/utsaring av bærevegger	Fremvist		Nei
Planskisser	06.01.2023	1. og 2. etg	Fremvist		Nei
Teknisk etat	08.09.2023		Innhentet		Nei
Illustrasjonsbilder			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	06.12.2024		Innhentet		Nei
Norsk prisbok	06.12.2024		Innhentet		Nei
Oppdelingsbegjæring	10.02.2023		Innhentet		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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

omsluttede 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 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

Verditakstens avgrensninger

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.