

Verditakst

 Bryggja Omsorgsenter
 Strandavegen 18, 6711 BRYGGJA
 STAD kommune
 gnr. 172, bnr. 17

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1610 m² BRA-i: 1595 m²



Befaringsdato: 15.04.2024

Rapportdato: 02.06.2024

Oppdragsnr.: 14495-1594

Referansenummer: IJ6349

Autorisert foretak: Mulvik AS




mulvik
www.mulvik.no
Medlem av  Taksnett

Gyldig rapport
02.06.2024

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.

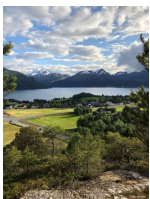
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 16 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
1595 m²/1595 m²

Bryggja Omsorgsenter: 2 Teknisk rom, 18 Lagerrom, Entré, 2 Hall m/trapp, 7 Bod, 3 Gang, 3 Kontor, Bad, 2 Vaskerom, Kjølerom, Fyrrom, 4 Toalettrom, Garderobe, Maskinrom heis, Dagsenter, 3 Heis, Rengjøring 11,8m², Dusj 1,9m², Åpent kjeller mot terreng (ikke tatt med i arealer), 2 Stue/kjøkken, Bolig 11 m/soverom/Bad, Bolig 12 m/soverom/Bad, Bolig 13 m/soverom/Bad, Bolig 14 m/soverom/Bad, Bolig 15 m/soverom/Bad, Bolig 16 m/soverom/Bad, Bolig 17 m/soverom/Bad, Bolig 18 m/soverom/Bad, Bolig 21: m/soverom/Bad, Bolig 22: m/soverom/Bad, Bolig 23: m/soverom/Bad, Bolig 24: m/soverom/Bad, Bolig 25: m/soverom/Bad, Bolig 26: m/soverom/Bad, Bolig 27: m/soverom/Bad, Bolig 28: m/soverom/Bad, 2 Trapperom

Andre bygg: Lager
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

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 27 100 000

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

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller 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 ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Det er ingen sammenlignbare objekt, med tanke på Markedsverdi.

Me har og vurdert at bygningen erfaringsmessig har en restverdi, ved for eksempel ei ombygging eller bruksendring. Erfaringstall er ca. kr. 5 500,- pr/m² x BTA ca. 1 800 m² = kr. 9 900 000,- ≈ Kr. 10 000 000,-

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	10 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	17 956
Forsikring stipulert	Kr.	39 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	100 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	167 000

Teknisk verdi bygninger

Bryggja Omsorgsenter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	41 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 15 350 000
Sum teknisk verdi - Bryggja Omsorgsenter	Kr.	26 600 000

Lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Lager	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	26 600 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	27 100 000
--	------------	-------------------

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

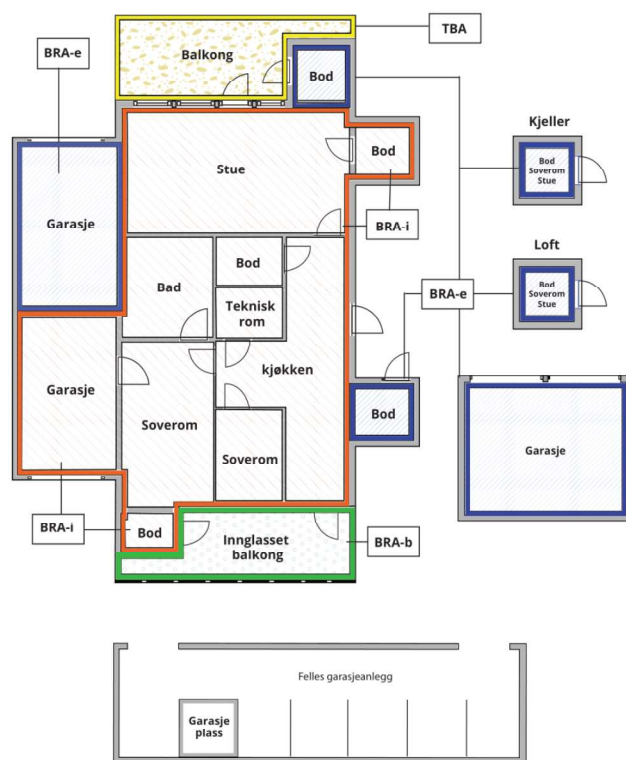
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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



Bryggja Omsorgsenter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	445			445			445
Etasje 1	480			480			480
Etasje 2	480			480			480
Loftsplan	190			190		166	356
SUM	1595					166	1761
SUM BRA	1595						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Maskinrom heis, Ventilasjonsrom, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Dagsenter, Heis, Entré fra 2005, Hoved trapperom , Bod 9,6m2, Bod 8,8m2, Korridorer og ganger, Bod 9,5m2, Bod 9,5m2, Bod 8,8m2, Bod 10,7m2, Vaktmester/Kontor , HWC/Dusj 16,2 m2, Vaskerom 28,9m2, Lagerrom 17,3m2, Fryserom 11,0m2, Fyrrom 14,7m2, Rengjøring 11,8m2, HWC 6,1m2, WC 1,9m2, Dusj 1,9m2, Garderobe 7,4m2, Kontor 22 m2, Kontor 15,3m2, Arkiv 5,4 m2, Lagerrom 5,4 m2	Åpent kjeller mot terreng (ikke tatt med i arealer)	
Etasje 1	Oppholdsrom/kjøkken , Hovedtrapperom , Bolig 11 m/soverom/Bad , Bolig 12 m/soverom/Bad , Bolig 13 m/soverom/Bad , Bolig 14 m/soverom/Bad , Bolig 15 m/soverom/Bad , Bolig 16 m/soverom/Bad , Bolig 17 m/soverom/Bad , Bolig 18 m/soverom/Bad , Heis, Bod , Gang og Korridor, Skyllerom , Toalettrom , Utstysrom		
Etasje 2	Oppholdsrom/kjøkken , Bolig 21: m/soverom/Bad , Bolig 22: m/soverom/Bad, Bolig 23: m/soverom/Bad, Bolig 24: m/soverom/Bad, Bolig 25: m/soverom/Bad, Bolig 26: m/soverom/Bad, Bolig 27: m/soverom/Bad, Bolig 28: m/soverom/Bad, Heis, Teknisk rom , Toalettrom		
Loftspan	Trapperom , Trapperom 2, Gang , Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Lagerrom 5, Lagerrom 6, Lagerrom 7, Lagerrom 8, Lagerrom 9, Lagerrom 10, Lagerrom 11, Lagerrom 12		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oversendte tegninger, og er kun omtrentlige mål. Antatt BTA: 1 800 m².

Mulvik er eit rådgivande ingeniørforetak som tilbyr tenester innanfor prosjektering av bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeleing, landmåling, planarbeid, 3D-scanning, om en trenger hjelp se: <https://www.mulvik.no/om-oss/>

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er mindre avvik ut fra framlagde plantegninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Men det er viktig at en ivaretar brann og rømningssikkert i bygget etter gjeldene krav, i henhold til bruk.

Lager

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		15		15			15
SUM		15					15
SUM BRA	15						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på kart. Antatt BTA: 17 m².

Kommentar

Bryggja Omsorgsenter Utfra bygget sin bruk er alt tatt med som BRA, ikke PROM eller SROM.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Tore Nyhammer-Taklo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	172	17		0	7658.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandavegen 18

Hjemmelshaver

Stad Kommune

Kommentar

Arealet gjelder dagens tomt, men ved avhending av eiendommen, må en foreta oppmåling og grensejustering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet langs Strandavegen med gangavstand til alle funksjoner på Bryggja, med omtrent ca. 3 km avstand. Panorama utsikt over naturen og fjorden. Skrånede terreng mot sørvest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Reguleringsplan for Bryggja, Planidentifikasjon 198302, Ikrafttredelsesdato 04.10.1983, Arealbruk: Offentlig bygning. Eventuell bruksendring av bygget vil kunne kreve ei omregulering, og andre lovpålagte forskriftskrav.

Om tomten

I hovedsak asfaltert gårdsplass med noe hageanlegg med plener og beplantninger

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. På eiendommen ligger det en BYGNING: Annen bygning for bofellesskap, Tatt i bruk, iflg. eiendomsregistret

Kommuneplan

Plannavn: Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdel, Ikrafttredelsesdato 27.11.2002.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Bygninger på eiendommen

Bryggja Omsorgssenter



Anvendelse

Bolig er fortiden bebodd som omsorgssenter.

Byggeår

1958

Kommentar

Iflg. EDR/eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, med tilbygg og renovering i 2005.

Bygningsstruktur

Bryggja omsorgssenter med fire etasjer fordelt med kjeller, 1.etasje, 2.etasje og loft. Med administrasjon, dagsenter, og lager m.m. i kjeller, og med oppholdsrom/kjøkken mot vest, åtte boenheter hver etasje, i 1. og 2. etasje. Loft med lager og kalt loft.



Utvendige forhold

Vinduene er av tre med 2-lags glass fra 2005, i hovedrom. Malt inngangsdører ene i hoved oppgang og andre mot øst i tilbygg fra 2005. Altaner på mot vest ca. 24 m² og mot sør på ca. 9 m². Malt og pusset overflate, vestvegg med Steni-plater.

Vedlikehold o.l:

Overflater har normalt omfang av sprekker og skader. Vestvegg har fukt i vindu, trolig som følge av at det mangler dryppnese og "regn kle prinsipp" der vann som ikke drypper ned trekker inn bak utapåliggende plater.



Lekkasje inn i bygg på grunn av feil detalj på fasadeplate og beslag



Innvendige forhold

Overflater på innvendige gulv: Belegg.

Overflater på innvendige vegger: Malte overflater, panel.

Overflater på innvendig himling: Malte overflater

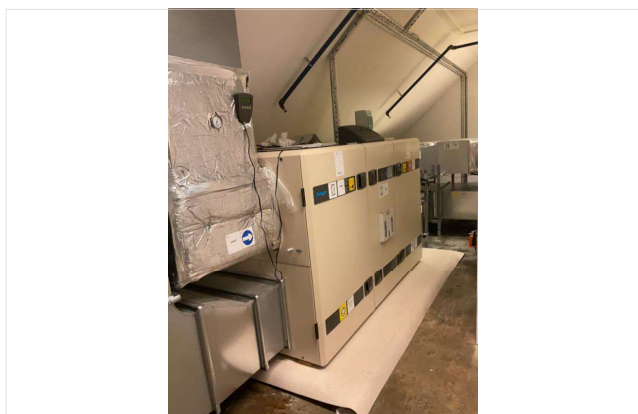
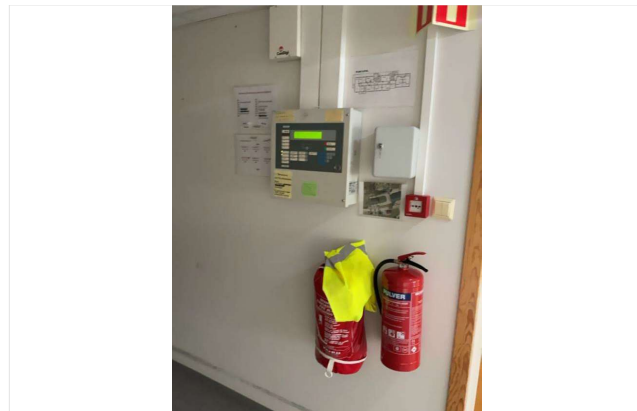
Trapper og ramper: Hoved trapp, bi trapp og utvendige trapper for rømningsvei. Det er heis i tilbygd fløy mot øst fra 2005.

Tekniske installasjoner

VVS-installasjoner, generelt: Vannrør og plast/soil avløp. Varmtvannsbereder. Balansert boligventilasjon. med normal standard utfra byggeår/renoverings år.

Varme, generelt: Elektrisk. Ved. Varmekabler på bad. Balansert boligventilasjon.

EL-kraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygningstype. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.



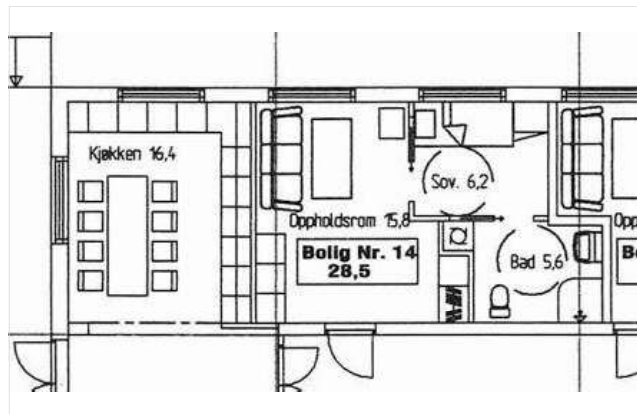
null

Kjøkken

Felles kjøkken i 1.etg, 2.etg og Aktivitetsrom i kjeller, samt tekjøkken på personalrom.



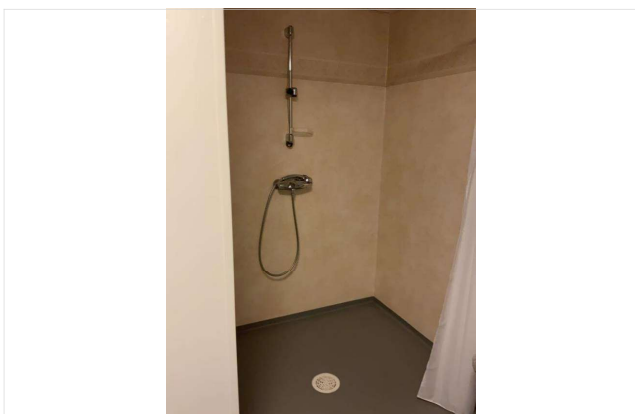
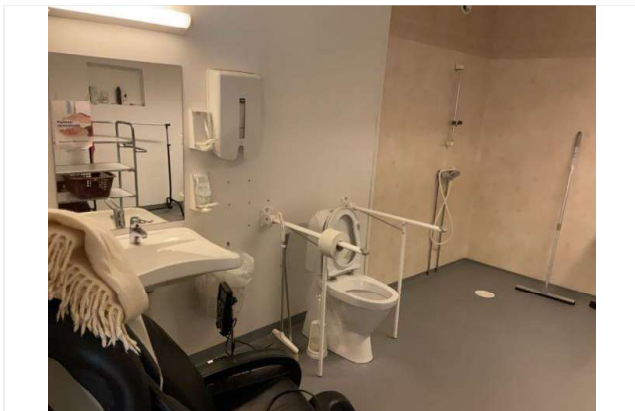
Kjøkken



Felles kjøkken og boenhet

Våtrom

Det er eget bad i hver boenhet på ca. 5,2 til 5,4 m² totalt 16 stykker, ellers er det toalett rom, skyllerom/vaskerom fordelt i etasjer. Personal garderobe og dusjmulighet.



Tilbygg / modernisering

2005 Tilbygg/modernisering Ny fløy mot øst og modernisert bygg fra 1957

Lager



Anvendelse

Er i bruk som bod.

Byggeår

2012

Kommentar

Antatt byggeår utfra Norge i bilder.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn av fastmasser. Overbygning i bindingsverk, med beiset bordkledning. Takstoler tekket med papp/Shingel. Labankdør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.04.2024	se.eiendom.no	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	15.04.2024	https://kommunekart.com/klient/stad/stadinnbygger	Gjennomgått	2	Ja
Offentlige planer	15.04.2024	https://kommunekart.com/klient/stad/stadinnbygger	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	15.04.2024	Eiendomsregisteret	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	15.04.2024	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Ja
Eiendomsverdi.no	29.05.2024	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

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

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

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

Arealberegninger for boenheter

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 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

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](#)

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/personvernerklæring/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

Verditakstens avgrensninger

Takstmannens rolle

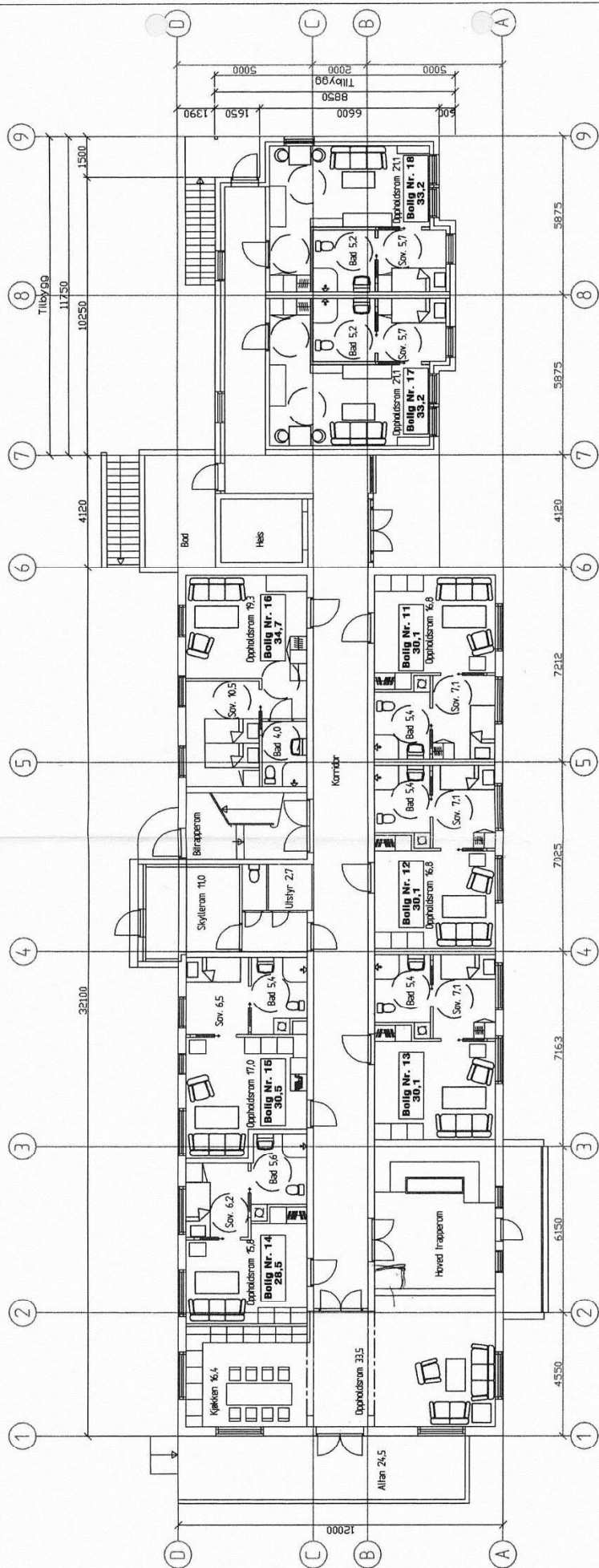
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

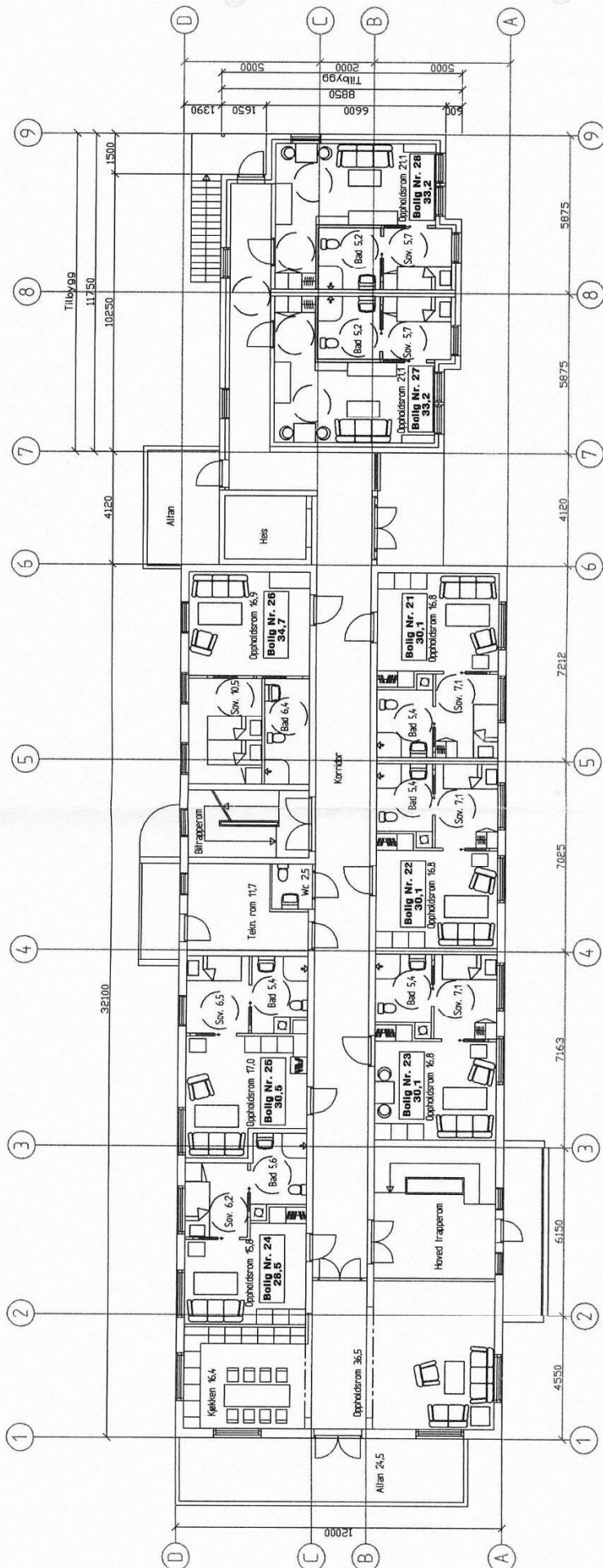
Andre bilder





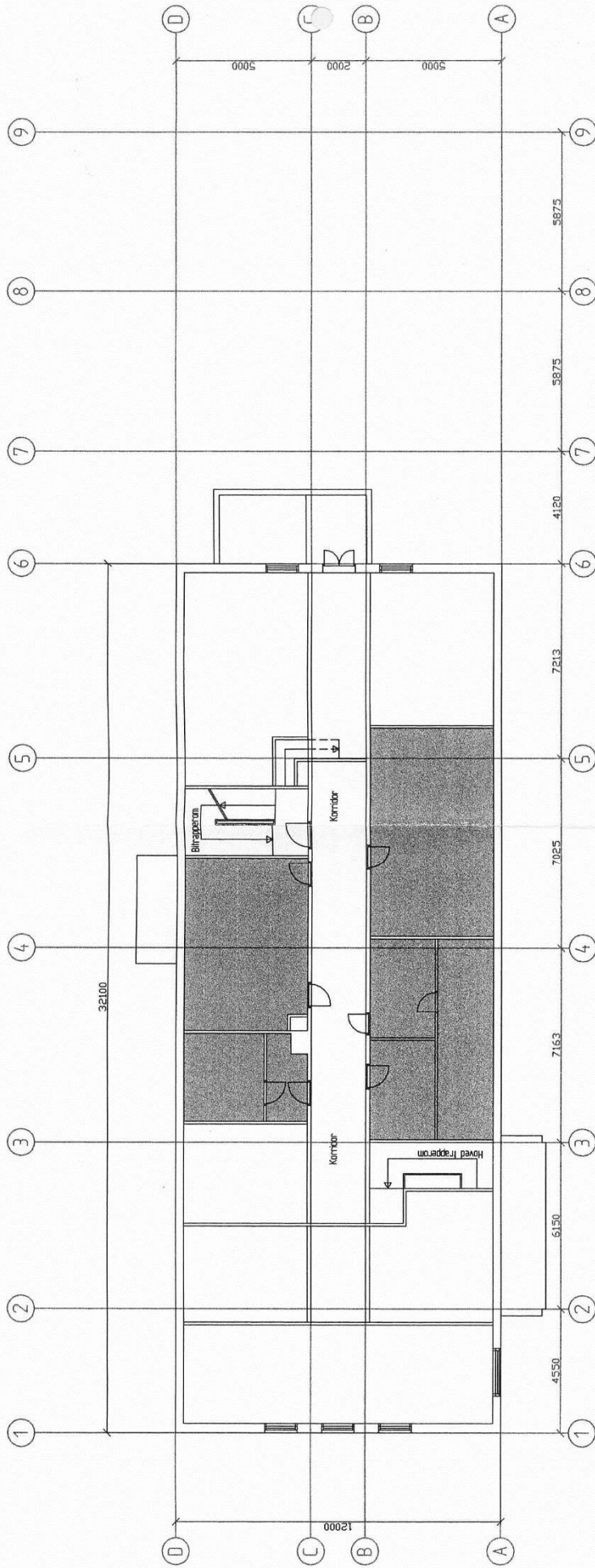
1	01.04.03	bad/sov. mot sør-gang på tilbygg	D.J.L.
Revidering nr.	Dato	Hva er endret	Signatur
Til takshaver:			
Ombygging Bryggja Aldersheim			
Vågsøy Kommune			
Tegning av:			
Plan 1 ETG.			
Tegning nr.			
A - 200			
Prosjekt Nr.			
1214			
Revidering			
1			

aa aaland arkitektkontor a.s.
Postboks 182 6781 STRYN
tlf. 57 87 46 50 fax. 57 87 46 55 e.mail. aaland@online.no



1	01.04.03	bad/sov. not sør+gang på tilbygg	0.J.O.
Revidering nr.	Dato	Hva er endret	Signatur
Til takshaver:			
Ombygging Bryggja Aldersheim			
Vågsøy Kommune			
Tegning av:			
Plan 2 ETG.			
Tegn. nr.			
A - 300			
Prosjekt Nr.			
1214			
Revidering			
1			

AA aaland arkitektkontor a.s.
Postboks 182 6781 STRYN
tlf. 57 87 46 50 fax. 57 87 46 56 e.mail. aalark@online.no



Eksist. rom på loft
Ombygges til bodarol
Ca 115 m²

Tiltakshaver: Ombygging Bryggja Aldersheim Vågsøy Kommune	Arkiv Nr.	Målestokk
	Tegnet □ J Ø S v o l d	1:150
	Dato 08.04.03	
Tegning av: Loftsplan		Tegn. nr.
Prosjekt Nr. 1214		Revisering
aa aaland arkitektkontor a.s. Postboks 182 6781 STRYN tlf. 87 87 46 50 fax. 87 87 46 56 e.mail. aaland@online.no		



Strandavegen 18 og 20 A-D

Dato: 02.06.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k)

-  Boligområde - nåværende
-  Offentlige bygninger - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k)

-  LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer