





Verditakst

 Selveier fritidsbolig
 Sigstadplassen 29, 2836 BIRI
 GJØVIK kommune
 # gnr. 180, bnr. 14

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 22092-2153

Referansenummer: NX1749

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:
37535



Gyldig rapport
09.12.2024

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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

lars.bismo@takstgruppen.as

932 50 025



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m²/41 m²

Selveier fritidsbolig: Uinnredet kjellerrom, Stue, Kjøkken, Entré, Soverom

Andre bygg: Uthus, Anneks
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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 1 350 000

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

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

I motsetning til en verditakst/verdivurdering som beskriver markedsverdi på eiendommen på takstdagen, beskriver en forhåndstakst en fremtidig verdi på eiendommen. Den fremtidige verdien baserer seg på at det utføres tiltak på eiendommen. Takstmannen vurderer ikke om tiltaket er gjennomførbart eller ikke. Dersom tiltaket blir gjennomført som forutsatt, kan forhåndstaksten normalt konverteres over til en verditakst etter gjennomført tiltak. Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy.

Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Markedsverdi er bla. beregnet i eiendomsverdi.no

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---------------------------------------------------------|------------|---------|---------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Maratonvegen 5 ,2836 BIRI 0 m ² 0 0 sov | 03-10-2021 | | 409 000 | | 409 000 | |
| 2 Maratonvegen 6 ,2836 BIRI 0 m ² 0 0 sov | 03-10-2021 | | 384 500 | | 384 500 | |
| 3 Birivegen 52 ,2836 BIRI 0 m ² 0 0 sov | 09-06-2024 | | 700 000 | | 700 000 | |

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Vedlikeholdskostnader, estimert | Kr. | 36 000 |
| Forsikring, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ | Kr. | 9 075 |
| Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ | Kr. | 26 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 71 000 |

Teknisk verdi bygninger

Selveier fritidsbolig

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 700 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 050 000 |
| Sum teknisk verdi - Selveier fritidsbolig | Kr. | 650 000 |

Uthus

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 170 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 130 000 |
| Sum teknisk verdi - Uthus | Kr. | 40 000 |

Anneks

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| Sum teknisk verdi - Anneks | Kr. | |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 690 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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. | 650 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 350 000 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

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

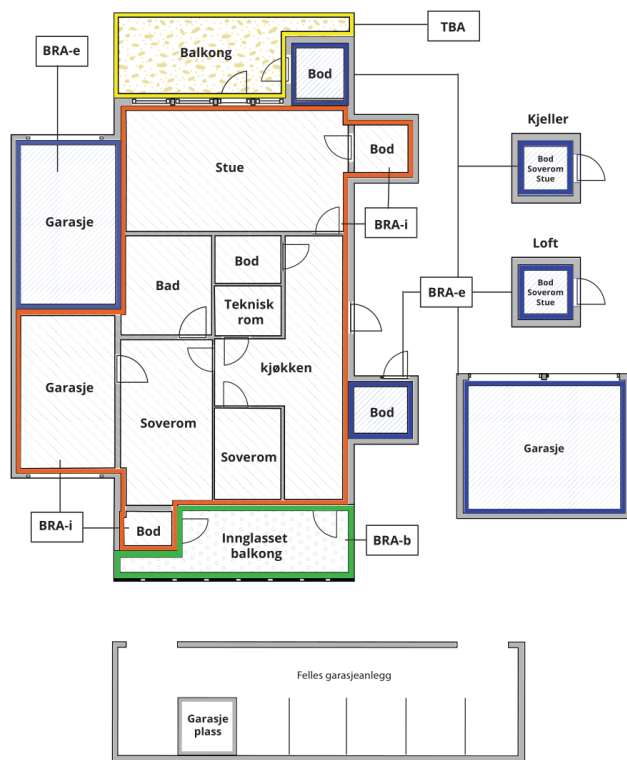
Hva er måleverdig areal?

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

Selveier fritidsbolig

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) | | | | |
| Loft | | | | | | 15 | 15 |
| 1.Etasje | 41 | | | 41 | | | 41 |
| SUM | 41 | | | | | 15 | 56 |
| SUM BRA | 41 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Uinnredet loft | | |
| 1.Etasje | Stue , Kjøkken , Entré , Soverom | | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 1,80 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,11 m.

Se forutsetninger lenger ned i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert.

Uthus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | | 34 | | 34 | |
| SUM | | 34 | | | |
| SUM BRA | 34 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | | Bod | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler utvendig.

Uthus var ikke åpent og bygget er derfor oppmålt utvendig.

Se forutsetninger lenger ned i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 31 | | | 31 | |
| SUM | 31 | | | | |
| SUM BRA | 31 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue/kjøkken , Soverom , Entré | | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,30 m.

Se forutsetninger lenger ned i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

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) |
|-----------------------|------------|------------|
| Selveier fritidsbolig | 41 | 0 |
| Uthus | 0 | 34 |
| Anneks | 31 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|------------|---------------|
| 28.11.2024 | Lars Bismo | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3407 GJØVIK | 180 | 14 | 0 | 0 | 1840.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Sigstadplassen 29

Hjemmelshaver

Fjeld Wenke Kronborg

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med gangavstand til bl.a. Coop og Kiwi, post i butikk, blomsterbutikk, barnehager, barne-ungdomsskole og flott idrettsanlegg. Til Mjøsbyene er det ca. 20 minutter med bil.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Bygningen er ikke tilknyttet avløp. Utedo.

Regulering

Kommunenummer: 3407 - Gjøvik
Planidentifikasjon: 05020259
Plannavn: Diseth
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planbestemmelse: 4 - Planbestemmelser både kart og tekst
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflate
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 25/09/2003

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Om tomten

Eiet tomt på 1 840,30 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

Bebyggelsen

Bolig med primær areal på 41 m² med 1.etasje og loftetasje.

Kommuneplan

Kommunenummer: 3407 - Gjøvik
Planidentifikasjon: KP2020-2032
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Ikrafttredelsesdato: 29/10/2020
Planbestemmelse: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse type: 6 - Pbl. 2008

SEFRAK

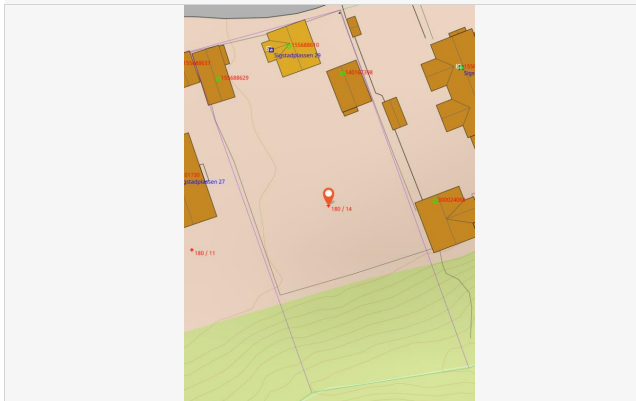
Det gjøres oppmerksom på at boligen og uthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|---------------|
| 0 | 2022 | Skifteoppgjør |

Bygninger på eiendommen

Selveier fritidsbolig



Anvendelse

Selveier fritidsbolig

Byggeår

1800

Kommentar

Byggeår er hentet fra Sweco rapport datert 09.10.2017

Standard

Lav standard og eldre planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer og i hovedsak åpent/ anlegg.

Vedlikehold

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en TILSTANDSRAPPORT, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette medfører at det er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkelser.

Utvendige forhold

Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Innvendige forhold

Gulv i hovedsak preget av:

Tregulv. Tapet.

Vegger i hovedsak preget av:

Plater. Panel.

Himling i hovedsak preget av:

Panel.

Tekniske installasjoner

Synlige vannrør i: Plast

Synlige avløpsrør i: Plast

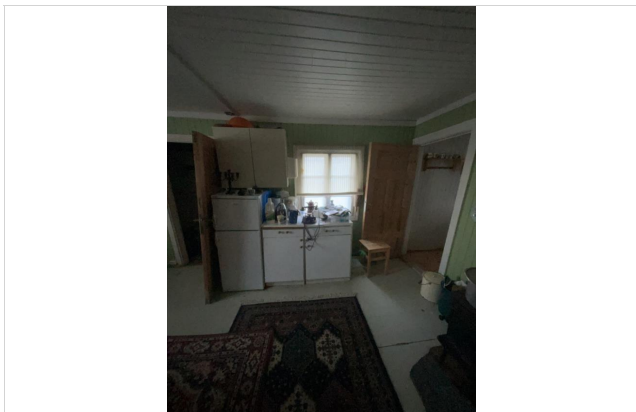
Kjøkken

Kjøkken i hovedhus:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap.

Kjøkken i anneks:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Plass til frittstående: Kjøle/fryseskap.



Oversiktsbilde i anneks



Oversiktsbilde av kjøkken i hovedhus.



Oversiktsbilde av kjøkken i hovedhus.

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er hentet fra Sweco rapport datert 09.10.2017

Standard

Lav standard og eldre planløsning.

Vedlikehold

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en TILSTANDSRAPPORT, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette medfører at det er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkelser.

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Pipe. Innlagt strøm.

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1956

Kommentar

Ukjent, men bygningen sto der i 1956 ifølge historisk kart på 1881.no.

Standard

Lav standard og eldre planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer og i hovedsak åpent/ anlegg.

Vedlikehold

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en TILSTANDSRAPPORT, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette medfører at det er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkelser.

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn. Tregulv. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------------|------------|------------------|-------------|-------|---------|
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 25.11.2024 | Ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring | 28.11.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggegodkjente tegninger | | | Ikke vist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no og Statens kartverk. | 04.12.2024 | | 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

I motsetning til en verditakst/verdivurdering som beskriver markedsverdi på eiendommen på takst dagen, beskriver en forhåndstakst en fremtidig verdi på eiendommen. Den fremtidige verdien baserer seg på at det utføres tiltak på eiendommen. Takstingeniøren vurderer ikke om tiltaket er gjennomførbart eller ikke. Dersom tiltaket blir gjennomført som forutsatt, kan forhåndstaksten normalt konverteres over til en verditakst etter gjennomført tiltak. Forhåndstaksten er basert på mottatt underlag.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Verditakstens avgrensninger

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 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

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.