

Verditakst

 612 - Barnehage
 Steinhaugetveien 1, 8920 SØMNA
 SØMNA kommune
 gnr. 35, bnr. 108

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 20320-1637

Referansenummer: QZ7912

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Verditakst



Gyldig rapport
11.04.2025

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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/132 m²

612 - Barnehage: Gang, Vaskerom, 3 Toalettrom, Kontor, Kjøkken, Stue, Bod, Teknisk rom, Grupperom/hvile, Grupperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 4 900 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Steinhausveien 1, Sund barnehage. Bygget er pr. i dag registrert som 612 - Barnehage.

Oppdragsgiver opplyser at de er på tilbudssiden mtp. bruksendring av bygget til annet formål.

Bygningsmassene oppfattes som fleksibel med tanke på flere formål som blant annet bolig, utleie, kontorer osv.

Det presiseres at en bruksendring har underliggende krav fra TEK 17.

På generelt grunnlag har markedet for brukte boliger i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som usikker. Sammenlignbare salg finnes ikke, det er sett på boliger i området siste 5 år. Antatt marked for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi for omsatte boliger, og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for skjønnsmessig vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen er gjennomgått med oppdragsgiver.

Eiendommens endelige potensiale innenfor rammene av bygningsstatus, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak/søknad om bruksendring.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kystveien 24 ,8920 SØMNA 84 m² 1947 4 sov	08-05-2019	1 060 000	1 600 000		1 600 000	19 048
2 Kvaløyveien 64B ,8920 SØMNA 82 m² 1990 2 sov	27-03-2018	1 250 000	1 550 000		1 550 000	18 902
3 Kystveien 18 ,8920 SØMNA 113 m² 1920 3 sov	02-07-2019	1 320 000	1 320 000		1 320 000	11 681
4 Kystveien 54 ,8920 SØMNA 122 m² 1947 4 sov	10-08-2021	1 200 000	1 300 000		1 300 000	10 656

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

612 - Barnehage

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - 612 - Barnehage	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 320 000

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	-----	------------------

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

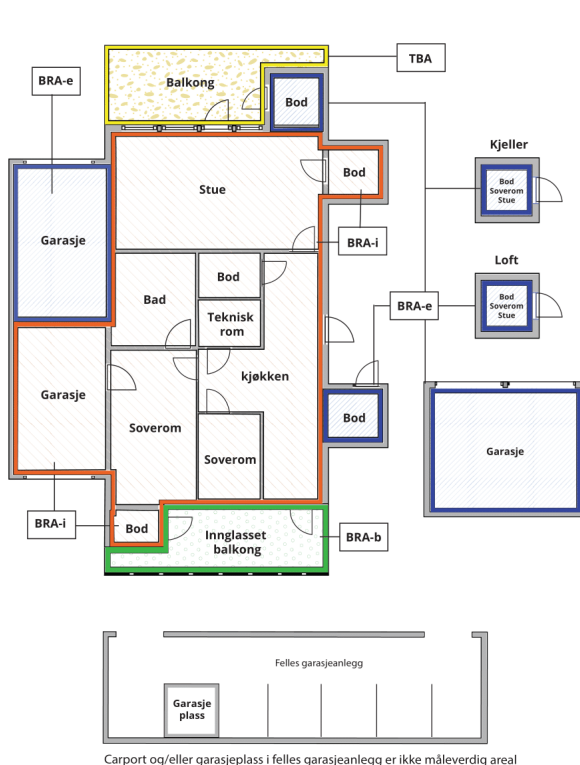
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 byggtetnisk 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

612 - Barnehage

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	132	9		141	37
SUM	132	9			37
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Vaskerom/teknisk, Toalettrom, Toalettrom 2, Toalettrom 3, Kontor/personale, Grupperom/hvile, Grupperom, Kjøkken, Opphold/lek, Bod	Teknisk rom/ventilasjon	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kommunen har levert tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontakt 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)
612 - Barnehage	127	14
Garasje	0	16

Kommentar

612 - Barnehage

Her er utvendig og innvendig bod definert som S-rom, resten som P-rom. Obs: bygget er ikke en enebolig pr. i dag.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Morten Mørch	For kommunen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	35	108		0	6527.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinhaugveien 1

Hjemmelshaver

Sømna Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sund. Området består av landbruk, spredt bolig og fritidsbebyggelse samt utmark.

Det er ca. 9 km inn til Vik som er kommunesenteret i Sømna.

Det er kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø.

Eiendommen er synlig fra FV 17 som passerer mot sør.

Adkomstvei

Det er adkomst fra FV 17. Det er privat vei til flere eiendommer fra FV 17.

Inne på eiendommen er det gruset vei frem til bygningsmassen. Denne benyttes også for adkomst til ballbinge med noe parkering for denne, ukjent om det foreligger avtale på dette.

Ikke kjent om det er etablert veilag. Det må påregnes andeler for drift og vedlikehold av privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen opplyst er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg ref. matrikkelrapport. Anlegget er ikke lokalisert, inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Regulering

Området er i kommunens arealdelplan gitt betegnelsen LNF område.

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til planavdelingen som besitter planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.

Fra kommunens nettsider:

<https://www.somna.kommune.no/tjenester/okonomi-planer-og-beredskap/planer/kommuneplan/arealdel/>

Kommuneplanens arealdel under utarbeidelse

Høringsfristen er gått ut og vi jobber med å behandle innspillene. Målet er å behandle planen politisk før sommeren.

For spørsmål om planen ring 750 15 000 eller send mail til post@somna.kommune.no eller kontakt leder for plan, miljø og utvikling.

Om tomten

Ikke opparbeidet spesifikke parkeringsarealer på eiendommen.

Plen, lekearealer, asfaltert plass for lek fra bruk som barnehagen.

Busker, trær og utmark på deler av eiendommen.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Det vises til kommunen for bunnledningsplan.

Det er under 4 meter fra bygningen til grensen mot ballbinge. Avstander skal være meter 4 eller mer, ukjent om det foreligger avstandserklæring for dette.

Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Tinglyste/andre forhold

Privatretslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok, dette må kontrolleres.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

612 - Barnehage



Anvendelse

Barnehage, står tomt pr. i dag.

Byggeår

2008

Kommentar

Byggetillatelse 17.07.2008. Ferdigattest 23.01.2009

Standard

Normal relatert til byggeår

Vedlikehold

Variert

Bygningsstruktur

Bygget er oppført på støpt plate. Ikke fuget mellom ringmurselementer.

Vegger av bindingsverk.

Saltak med kaldt loft.

Altaner og ramper oppført i tre.

Det er adkomst til kaldt loft fra takluke med stige. Undertak av brettex, ikke benyttet trobeslag ved gjennomføringer.

Observert noen få muselort ved takluken, ukjent omfang.



Utvendige forhold

Stående kledning, liggende på sperrer i gavlene. Fasaden bør vaskes og males.

Vinduer og dører i tre, tolags glass i vinduer og dører. Inngangsdør bør justeres, slitt dør til bod.

Altaner, trinn og ramper i tre. Noe slitt dekke og rekkverk. Det er samlet ca. 37 m² dekke, ca. 13 m² overbygget ved hovedinngang og ca. 13 m² overbygget mot øst.

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Vindskier, vannbord, hengbord og kasser i tre.

Takrenner og nedløp i metall. Taknedløp ført til plastrør ved mur.



Innvendige forhold

Belegg på gulvene. Malt strie på veggene og plater i himlingene.

Innvendig er det montert slette malte dører.

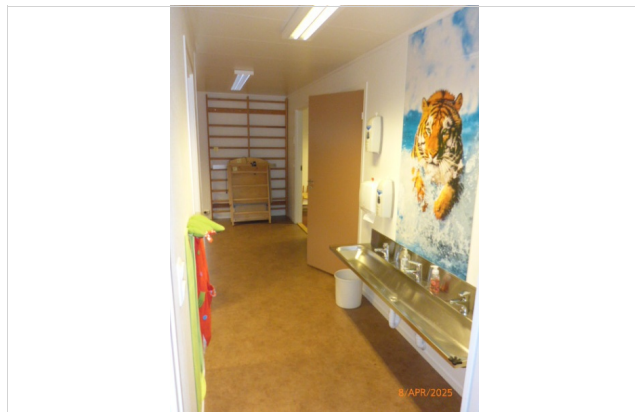
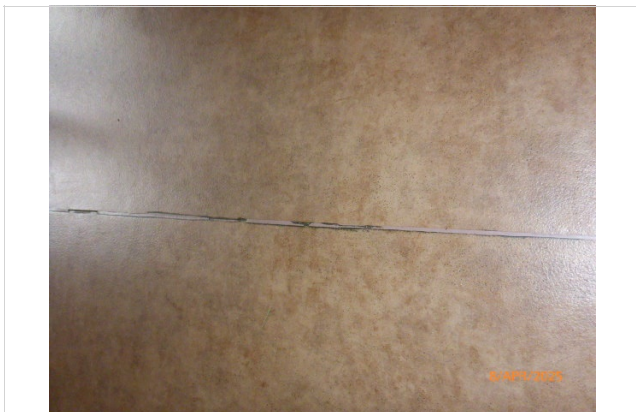
Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Innvendige overflater har normal bruksslitasje hensyntatt bruken, barnehage.

Det er i tillegg observert sprekker i beleggskjøt/sveis og noe merker etter bruk og montert utstyr.

Normalt vedlikehold, oppussing og renoveringsarbeider må påregnes.





Tekniske installasjoner

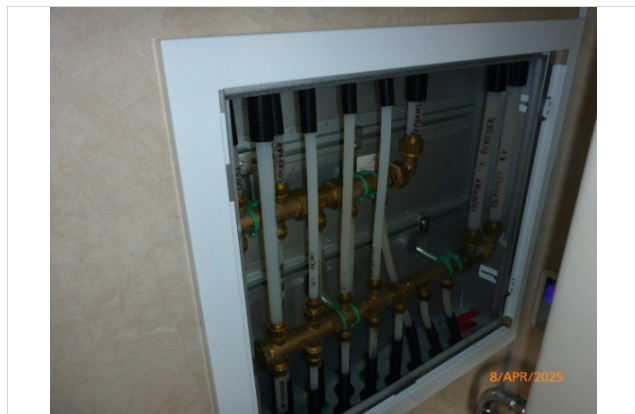
Bereder, rør i rørsentral, skap og installasjon for gulvvarme er plassert på vaskerom/teknisk. Varmepumpe er plassert like på utsiden mot vest.

Innvendig stoppekran ved bereder, sluk i gulvet ved bereder. Lufting til kaldt loft via durgventil.

Ingen dokumentasjon vedrørende Rørinstallasjoner eller gulvvarmeanlegget er fremlagt eller kontrollert. Installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke spesiell rørkompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt en autorisert fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Bereder, stoppekran og sluk.



Rør i rørskap



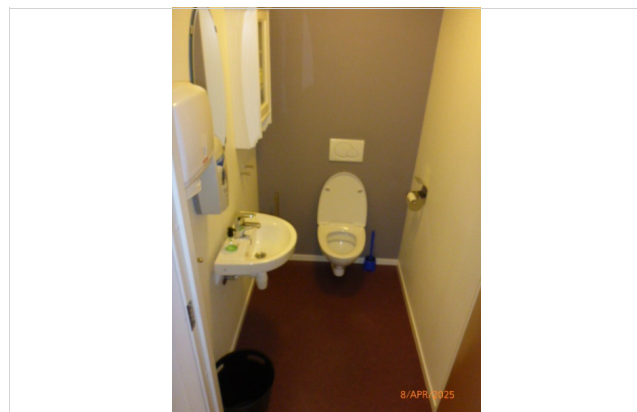
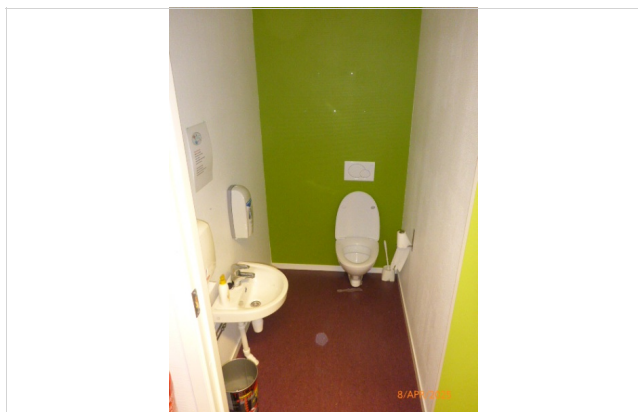
Vannbåren gulvvarme



Varmpumpe

Spesialrom

Det er to toalettrom og et toalettrom tilpasset HC. Rommene har toalettet, vask og er ventilerte.



Kjøkken

Kjøkken med slette fronter, laminert benkeplate med vask og platetopp. Stekeovn integrert i benkeplaten. Det er montert oppvaskmaskin.

Ventilator med avtrekk ut over platetopp. Plass for kjøleskap.

Det anbefales sprutplater på vegg bak vask og platetopp.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Avkastet fra kjøkkenventilator er opphengt med tape på kaldt loft, bør festes bedre.



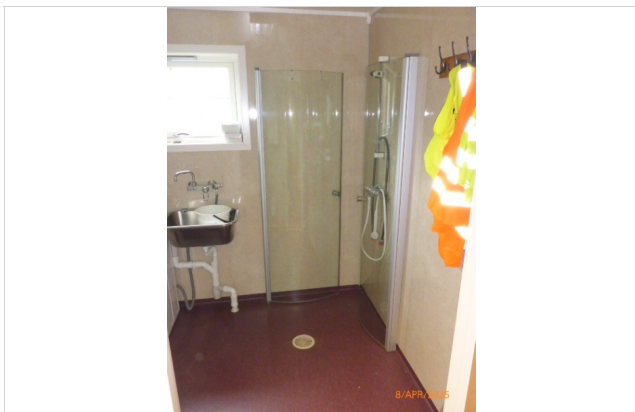


Våtrom

Vaskerom/teknisk har belegg på gulvet og to plastsluker, noe fall til sluker, ikke forskriftsfall. Det er våtromsplater på veggene. Et skyllekar på vegg.

Det er montert dusjvegger med dusjing på gulv og vegg. Våtromsplatene er ikke fuget til sokkellist, ukjent om det er fuget mellom plater eller bak hjørnelist.

Det må monteres tett dusjkabinett før videre bruk.



Tekniske installasjoner 2

Ingen dokumentasjon vedrørende ventilasjon, EL- anlegget eller sikkerhetsutstyr som røykvarsler og brannsløkkingsapparat er fremlagt eller kontrollert.

Røykvarsler og brannsløkkingsapparat er over 10 år, ingen sentral for røykvarslere.

Installasjonene og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke spesiell ventilasjon eller elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt en autorisert fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Ventilasjon på utvendig bod



Sikringstavle på gang



Røykvarslere



Pulverapparat

Garasje



Anvendelse

Bod

Byggeår

2015

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Normal

Vedlikehold

Variert

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Plass-støpt dekke på grunn. Vegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Leddport og dør i metall. Det er montert to brukte vinduer i tre. Plassbygget saltak med steinbelagte stålplater, takrenner og nedløp i metall.

Kasser, hengbord, vinds kier og vannbord i tre. Det er innlagt strøm i bygget.

Taket bør vaskes og veggene bør vaskes og males.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetillatelse	17.08.2008		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	23.01.2009		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelbrev	04.03.2024	Utgått	Gjennomgått	10	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningssdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren 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 takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Oppdragsgiver har bedt om en verditakst av over eiendommen. Det finnes ingen leieinntekter eller grunnlag for en kapitalisering av netto inntektsoverskudd. Det er ikke utarbeidet næringstakst. Det er foretatt en enkel befaring og utarbeidet en enkel beskrivelse. Oppdragsgiver har selv fremlagt dokumentasjon ref. dokumentkontroll. Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det nevnte takst, er ikke vurdert. Verditakst utført som en visuell besiktigelse. Avdekker ikke eventuelle skjulte feil eller mangler. Utvendig kontroll foretatt fra bakkenivå. Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonene. Tekniske anlegg, installasjoner og bygningsdeler som drenering, vindtetting, takteking osv. er ikke funksjonstestet. Opplysninger vedrørende forsikring, formuesverdier og avgifter fås ved henvendelse til selger, kostander vil variere ut fra fremtidig bruk. Tidsangivelser vedrørende bygningen med tilhørende anlegg, er basert på opplysninger i dokumenter fra oppdragsgiver. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

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 bygningssakkynndiges 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 takstingeniøren 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, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger

Verditakstens avgrensninger

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 takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.