

Verditakst

 612 - Barnehage
 Sentrumsveien 2, 8920 SØMNA
 SØMNA kommune
 gnr. 46,46, bnr. 351,412, snr. 0,0

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 20320-1638

Referansenummer: BP9463

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

172 m²/172 m²

612 - Barnehage: Entré, 2 Gang, 3 Kontor, Toalettrom, 3 Bod, Teknisk rom, Kjøkken, Møterom/div, Oppholdsrom/div

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 4 200 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Bygget er pr. i dag registrert som 612 – Barnehage og eiendommen er regulert til offentlige formål. 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 noen 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. Eiendommen ble omsatt for 1,7 Mill i 2020, omfattet også Bnr. 412.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi for omsatte boliger, og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for skjønsmessig vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen er gjennomgått med oppdragsgiver. Siste omsetning er hensyntatt.

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Navlenveien 4 ,8920 SØMNA 122 m² 1991 3 sov	15-10-2024	2 400 000	2 400 000		2 400 000	19 672
2 Kleivveien 1 ,8920 SØMNA 113 m² 1962 3 sov	07-11-2021	1 470 000	1 400 000		1 400 000	12 389
3 Knykveien 3 ,8920 SØMNA 150 m² 1937 4 sov	04-12-2019	1 670 000	1 820 000		1 820 000	12 133
4 Sverres Vei 7 ,8920 SØMNA 171 m² 1985 5 sov	25-06-2019	1 600 000	1 820 000		1 820 000	10 643
5 Åsen Sør 14 ,8920 SØMNA 99 m² 1974 2 sov	12-09-2017	1 100 000	1 000 000		1 000 000	10 101
6 Kjørsvikveien 6 ,8920 SØMNA 177 m² 1952 6 sov	08-02-2023	1 700 000	1 750 000		1 750 000	9 887
7 Halvvegan 26A ,8920 SØMNA 186 m² 1995 6 sov	11-03-2020	2 300 000	1 710 000		1 710 000	9 194
8 Kjørsvikveien 2 ,8920 SØMNA 192 m² 1955 5 sov	07-03-2021	1 800 000	1 600 000		1 600 000	8 333

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.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - 612 - Barnehage	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	-----	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	-----	------------------

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

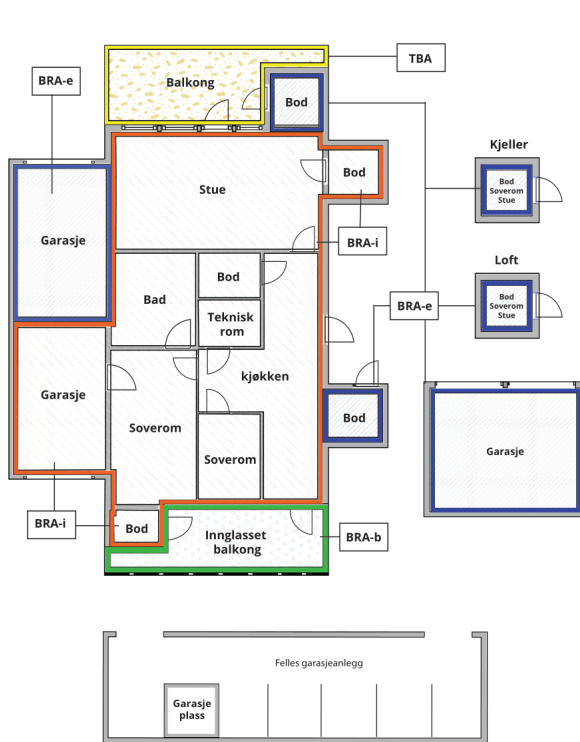
Hva er måleverdig areal?

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)		
1.etasje	91			91	5
2.etasje	81			81	6
SUM	172				11
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Gang, Kontor, Kontor 2, Kontor 3, Toalettrom, Bod/arkiv, Teknisk rom		
2.etasje	Gang, Kjøkken, Bod/bøttekott, Bod 2, Møterom/div, Oppholdsrom/div		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er endringer i planløsning ved flere intervaller fra byggeår og opprinnelig tegninger.

Kommunen har en intern skisse som viser dagens planløsning.

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	146	26

Kommentar

612 - Barnehage

S-rom i 1.et er lager/arkiv og teknisk rom.

S-rom i 2.et er bod og lager/bøttekott.

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	46	351		0	474.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sentrumsveien 2

Hjemmelshaver

Sømna Kommune

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	46	412		0	168.4 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Sentrumsveien

Hjemmelshaver

Sømna Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Vik sentrum. Vik er kommunesentret i Sømna.
Gangavstand til alle sentrumsnære funksjoner pr. i dag.

Adkomstvei

Kommunal vei fordi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er pr. i dag regulert til offentlige formål. Dette ref. Melding om vedtak: 1812/46/261 - Formålsendring av areal fra næring til offentlig i Vik sentrum.

For annet bruk enn offentlige formål og for ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold, henvises det til kommunen.
I verdifastsettelse er eiendommen vurdert med potensiale BFK. Bolig/forretning/kontor

Om tomten

46/351 er på 474,8 m2. 46/412 er på 168,4 m2, dette er en tilleggstomt til Bnr 351.

Eiendommene er opparbeidet med plen.

Gangvei forbi eiendommene mot øst, opptar noe av arealet. Bedd mot sør, grusede arealer mot øst.

Parkering for en bil inne på 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 sør. Avstander skal være 4 meter eller mer, ukjent om det foreligger avstandserklæring for dette. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige 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
1 700 000	2020

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

612 - Barnehage



Anvendelse

Næring, bolig. Står tomt pr. i dag.

Byggeår

1998

Kommentar

Byggetillatelse 1998, ferdigattest 1999

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Bygningsstruktur

Ukjent byggegrunn. Antatt tilkjørte masser. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Ringmurer synlig på utsiden. Antatt støpt dekke, ukjent isolasjonsgrad på ringmurer og dekke.

I 1.et er det flere gulvlister ved yttervegger/bærevegg som har luftespalter.

Om dette skyldes at det er benyttet et luftet system med knotteplast under gulvets overflate er ukjent.

Slike systemer benyttet i hovedsak der man har utfordringer vedrørende fuktvandring fra grunn.

Vegger i bindingsverk. Veggene er innvendig kledd med plater.

Saltak over hovedbygget. Adkomst til kaldt loft over hovedbygget via takluke med stige. Ikke adkomst til skrå himlinger, ark i øst, saltak i sør og over himling på tilbygget i nord.

Undertak av brettex synlig fra kaldt loft.

Skråtak over hovedinngang i øst. Skråtak over liten carport og teknisk rom i nord. Skråtaket over carport dekker ca. 10 m².





Utvendige forhold

Veggene er utvendig kledd med liggende kledning av tre. Det er observert for store åpninger i smådyrsperre bak kledningen. Ved bedd i sør skvetter det noe jord opp på vegg. Flere busker ved fasade i øst bør fjernes.

Fasaden er mye slitt i værutsatte fasader.

Altan i sørvest er oppført i tre, denne har adkomst fra 2.et. Slitt dekke og rekkverk.

Takrenner og nedløp i plast, lekkasjer i flere takrenneskjøter, og ugress/tette takrenner.

Betongtakstein på taket, stedvis mye mose på taket, dette bør kontrolleres nærmere.

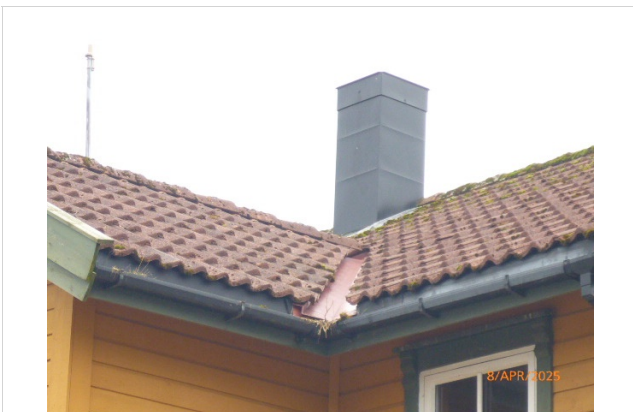
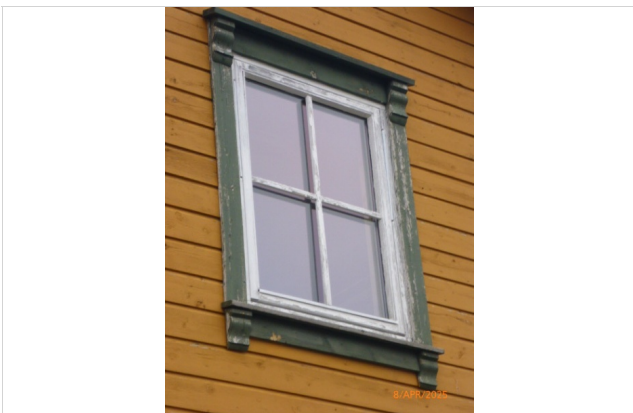
Kasser, hengbord, vindskier og vannbord i tre, variert kvalitet. Mulig skade på vindskier i sør opp mot mønet.

Det er pipebeslag, plattform og takstige.

Inngangsdør er skiftet, slett dør med smårutet tolags glass, ikke beslag under dør. Tredør til teknisk rom.

Altandør i 2.et, i tre, døren er utslitt.

Vinduer i tre med tolags glass. Variert kvalitet på vinduene, en del vinduer har mye slitasje. Det er ikke beslag på vannbord over og under vinduene.



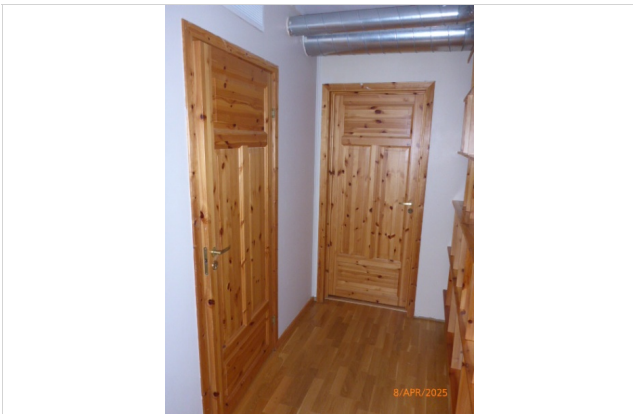
Innvendige forhold

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Parkett og belegg på gulv, en del slitasje på parkett. Malt strie og malte plater på vegg, noe løs strie og sprekker i hjørner.

Innvendige dører av typen glatte lettdører og profilerte tredører.

Vedlikehold, oppussing og renoveringsarbeider må påregnes.



Tekniske installasjoner

Ingen dokumentasjon vedrørende Rør-installasjon, EL- anlegget eller ventilasjonsanlegget er fremlagt eller kontrollert. Rør og EL -installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom, denne er fra rundt byggeår og på ca. 200 liter.

Innvendig stoppekran ved bereder. Sluk i gulvet ved bereder. Rør i rørsentral med bereder, dekklokk mangler på skap. Plast i avløpsrør, det er montert durogventil på kaldt loft.

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Inntak og utvendig skap mot nord.

En tidligere leietager hadde montert internt sprednett i bygget, installasjonen står på et kontor, dagens status er ukjent.

Det er montert sentralstøvsuger.

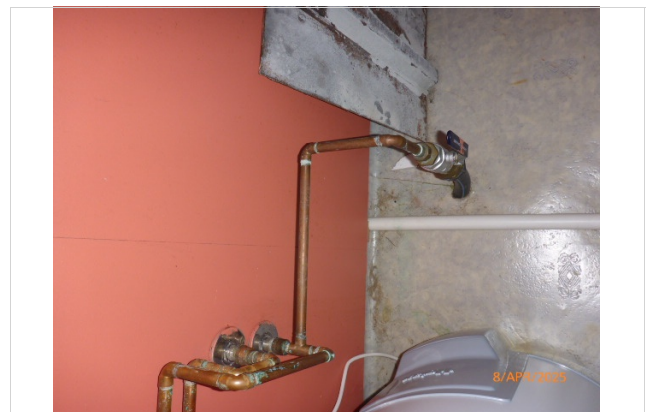
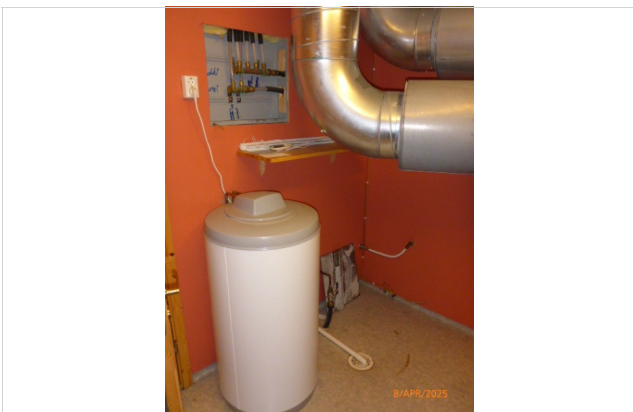
Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom, ikke i drift under befaring.

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år. Ikke observert røykvarsler ved befaring.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i 1.et, ikke lås på luken. Ikke istøpt i bunn av pipen opp til luken.

Undertegnede har ikke spesiell Rør, El og ventilasjonskompetanse. Det anbefales kontroll og kommentar av anleggene, anbefales det kontaktet en autorisert fagmann.

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





Spesialrom

I 1.et er det et toalettrom med en vask og et toalett. Det er montert et dusjkabinett her, dette er ikke et våtrom. Avløp fra kabinett gjennom vegg og til sluk på teknisk rom.

I 2.et er det et bøttekott med en utslagsvask på vegg, dette er heller ikke et våtrom.



Kjøkken

Belegg på gulvet. Foliert innredning. Fliser på vegg mellom over og underskap, sprekker i flisfuger.

Montert hybelkjøkken med skap som har kjøleskap, en vask og to kokeplater, ikke ventilator over kokeplater.

Det er observert fuktmerker på gulvbelegg under kjøkkenbordet, tørt pr. i dag, årsak ukjent.





Våtrom

Bygget har ikke våtrom.

Trapp

Innvendig trapp i tre. Det er ikke håndløper på vegg.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	11.03.1998		Gjennomgått	2	Nei
Dagens planløsning	26.02.2021		Gjennomgått	1	Nei
Byggesøknad	08.06.1998		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	01.06.1999		Gjennomgått	1	Nei
Søknad om bruksendring	24.03.2007		Gjennomgått	1	Nei
Godkjent bruksendring	15.06.2007		Gjennomgått	3	Nei
Formålsendring fra forretning til offentlig		Ikke datert.	Gjennomgått	1	Nei
Melding om vedtak: 1812/46/261 - Formålsendring av areal fra næring til offentlig i Vik sentrum	15.04.2020		Ikke gjennomgått	9	Nei
Melding om vedtak: 1812/46/351 - Sentrumsbarnehage - Bruksendring/endring av bygg	07.10.2020		Ikke gjennomgått	7	Nei
Matrikkelrapport	04.03.2024		Gjennomgått	7	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. Bygningsdeler 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.

Ægne 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 og 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. Areal 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 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, gjestående 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/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

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

Verditakstens avgrensninger

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.