

Verditakst

 Tomannsbolig 32

 Tomannsbolig 30

 Øvreveien 30 og 32, 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 123, bnr. 117

Markedsverdi

16 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 480 m² BRA-i: 413 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 20.10.2024

Oppdragsnr.: 10040-1563

Referansenummer: AM7100

Autorisert foretak: Follo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Bratberg

Vår ref:



Gyldig rapport
20.10.2024

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

480 m²/413 m²

Tomannsbolig 32: Garasje, Entré, Toalettrom, 3 Trapperom, 2 Stue/kjøkken, Stue, 4 Soverom, 2 Bad, Gang, Vaskerom, Bod, Bad/vaskerom
Tomannsbolig 30: Garasje, Entré, 2 Bod, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, 2 Trapperom, Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, Bad, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 16 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 16 500 000

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

16 000 000

Konklusjon markedsverdi

16 000 000

Markedsvurdering

Markedsvurdering er satt ut i fra hva som bør kunne forventes i dagens marked tatt i betraktning standard, størrelse, beliggenhet og gjenstående arbeider for ferdigstillelse av begge boliger. Takstmannens verdivurdering må ikke oppfattes som en fasit, men et utgangspunkt basert på omsetninger av sammenlignende boliger justert for størrelse, beliggenhet, standard osv. Undertegnede anbefaler at kjøper selv også gjennomfører en beregning av kostnader for å ferdigstille begge boliger.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fossveien 15C ,1405 LANGHUS 116 m ² 2020 3 sov	26-04-2021	6 200 000	6 150 000		6 150 000	53 017
2 Dalskroken 2A ,1405 LANGHUS 134 m ² 2020 4 sov	22-03-2021	6 350 000	6 550 000		6 550 000	48 881
3 Dalsstubben 12 ,1405 LANGHUS 144 m ² 2020 3 sov	12-03-2024	6 790 000	6 900 000		6 900 000	47 917
4 Dalskroken 2B ,1405 LANGHUS 134 m ² 2020 4 sov	07-03-2021	6 350 000	6 420 000		6 420 000	47 910
5 Dalsstubben 8 ,1405 LANGHUS 142 m ² 2020 3 sov	31-01-2023	6 900 000	6 750 000		6 750 000	47 535
6 Øvreveien 10A ,1405 LANGHUS 164 m ² 1950 4 sov	18-04-2022	6 900 000	7 150 000		7 150 000	43 598

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

Tomannsbolig 32

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig 32	Kr.	6 750 000

Tomannsbolig 30

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig 30	Kr.	5 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 000 000
------------------------------------	------------	-------------------

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.	4 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	4 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	16 500 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

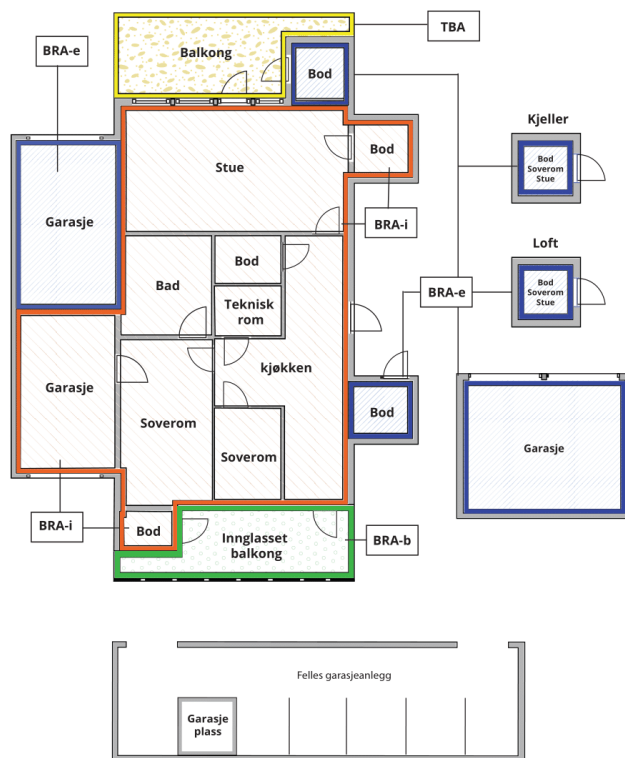
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig 32

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	78	36		114	6
2. etasje	51			51	50
Underetasje	99			99	
SUM	228	36			56
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Toalettrom , Trapperom , Stue/kjøkken	Garasje	
2. etasje	Trapperom , Stue/oppholdsrom , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje	Trapperom , Gang , Bad , Vaskerom , Bod , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Viktig info : Arealer er kun blitt målt på tilsendte tegninger. Ved omsetning av boligen på det åpne markedet MÅ oppmåling av areal på stedet gjennomføres. Dette gjelder både innvendig BRA-i og utvendig areal BTA (terrasser/balkonger).

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det presiseres at boligen er under oppføring og er ikke blitt ferdigstilt. Gjenstår arbeid utvendig, innvendig og på utomhus/tomten. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må søkes og innvilges av kommunen før boligen kan tas i bruk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Tomannsbolig 30

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	82	31		113	
2. etasje	103			103	8
SUM	185	31			8
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bod , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod 2, Stue/oppholdsrom , Trapperom	Garasje	
2. etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Garderobe		

Kommentar

Viktig info : Arealer er kun blitt målt på tilsendte tegninger. Ved omsetning av boligen på det åpne markedet MÅ oppmåling av areal på stedet gjennomføres. Dette gjelder både innvendig BRA-i og utvendig areal BTA (terrasser/balkonger).

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det presiseres at boligen er under oppføring og er ikke blitt ferdigstilt. Gjenstår arbeid utvendig, innvendig og på utomhus/tomten. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må søkes og innvilges av kommunen før boligen kan tas i bruk.

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)
Tomannsbolig 32	221	7
Tomannsbolig 30	160	25

Kommentar

Tomannsbolig 32

Arealene er angitt etter definert arealbruk på tegninger.
Merk at areal kun er hentet fra tilsendte tegninger og er ikke blitt oppmålt av undertegnede selv.

Tomannsbolig 30

Arealene er angitt etter definert arealbruk på tegninger.
Merk at areal kun er hentet fra tilsendte tegninger og er ikke blitt oppmålt av undertegnede selv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Per Halvard Riseng	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	123	117		0	1251.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvreveien 30

Hjemmelshaver

Riseng Per Halvard

Kommentar

Tomten er i dag felles eiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet innerst i blindvei i Øvreveien på Langhus. Området er barnevennlig og eiendommen grenser til Gamle Vevelstadvei i nord og har gode solforhold. Det er nærhet til barnehager, skoler, nærbutikk og buss/tog. Ca. 5 min. gange til Vevelstad stasjon hvor toget tar deg til Oslo på litt over 20 og til Ski på under 10 minutter. Det er nærhet til turterreng. Matforretning kort distanse fra eiendommen. Øvrig tilbud på Langhus senter - et utendørs nærsenter med et godt utvalg av butikker og helsetjenester.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 1252 kvm er i dag felles eiet og er ikke ferdig planert eller opparbeidet. Blitt oppført en støttemur mot bratt terreng i nord. Til info er tomtegrensen stipulert ut til midten av gangvei øst på eiendommen.

Eier opplyser at plan for tomten er som følgende beskrevet : Plan om at tomten blir delt med eget bruksnummer. Hver bolig får adkomst til sin private hage som er pent opparbeidet og har gode solforhold. Det blir felles innkjøring fra Øvreveien til begge eiendommene.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 000 000	2022	Siste registrerte salg av denne eiendommen. Den var da bebygd med en eldre bolig som i dag ikke eksisterer.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig 32



Anvendelse

Boligene er ikke ferdigstilt ennå.

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Dette er en stor/romslig tomannsbolig hvor denne delen er gjenoppbygd på deler av en eldre grunnmur (gjenstående fra en tidligere oppført bolig på eiendommen). Boligen er dog opplyst oppført etter gjeldene krav i TEK-17. Boligen er oppført over 3 plan, (underetasje, 1. etasje og 2. etasje hvor det også er utgang til romslig takterrasse). Integrert garasje i del av boligens 1. etasje. Etablert en hybeldel i del av boligens underetasje.

Henvises til utarbeidet bygningsfysikk rapport for konkret beskrivelse av konstruksjoner.

Viktig å presisere at boligen ikke er ferdigstilt. Gjenstår arbeider både innvendig, utvendig og på tomten generelt sett.

Utvendige forhold

Utvendig fasader er nært ferdigstilte. Består av pusset fiberpuss og malt panel/trekledning.

Innvendige forhold

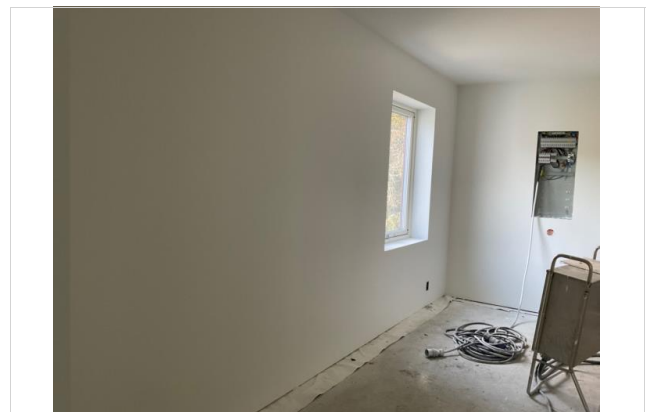
Boligen har sparklet og malt gipsplater på alle rom med unntak av bad.

Gulv er ikke ferdigstilte med unntak av i hybel som er flislagt.

Ikke montert trapp mellom etasjene. Midlertidig byggetrapp på stedet.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Tekniske installasjoner

- Boligen har lagt opp for balansert ventilasjon hvor det gjenstår montering av aggregat. Eget aggregat er planlagt i hybel.
- Vannrør i plast rør i rør hvor det er nødvendig vannskap på respektive rom.
- Plast avløpsrør.
- Skjult elektrisk anlegg.



Bilder tatt på befaring. Vannskap.



Bilder tatt på befaring. Ventilasjonsskanaler hvor aggregat skal plasseres.



Bilder tatt på befaring.

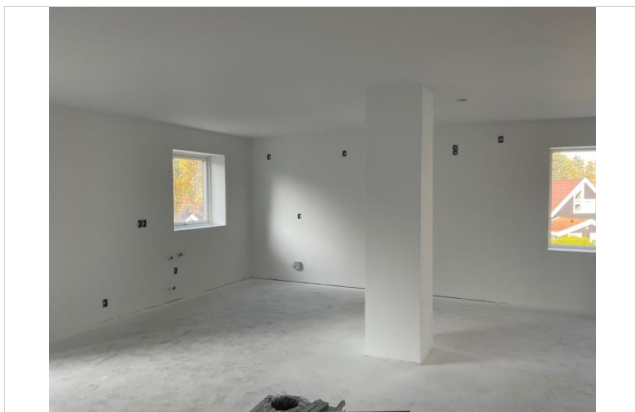
Kjøkken

Det er en åpen kjøkken og stueløsning i boligens 1. etasje. Vegger og tak/himling er ferdig sparklet og malt. Mangler montering av innredning.

Nært ferdigstilt kjøkken i hybeldel. Se bilde.



Bilder tatt på befaring. Bilde av fordelingsskap for strøm til hybel.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Våtrom

Bad i boligens underetasje (hybel del). Dels ferdig flislagt med manglende fliser på vegg i dusjhjørnet. Mangler også montering av ventilasjon, sanitær, innredning og dør til rommet.



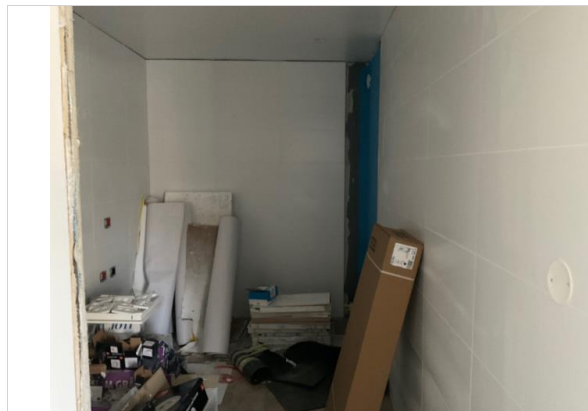
Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



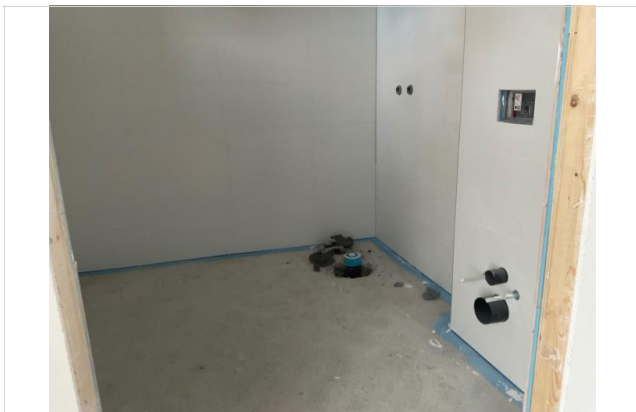
Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Bad underetasje (boligens hoveddel)

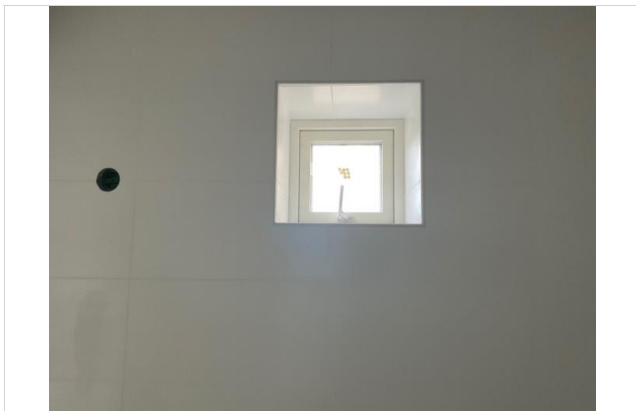
Bad i underetasjens hoveddel er ferdig med flislagte vegger. Mangler membran og fliser på gulv. Montering av ventilasjon, sanitær, innredning og dør til rommet.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Bad 2 etasje

Bad i 2. etasje med flislagte vegger. Mangler fliser på gulv, ventilasjon, sanitærutstyr, innredning og dør til rommet.



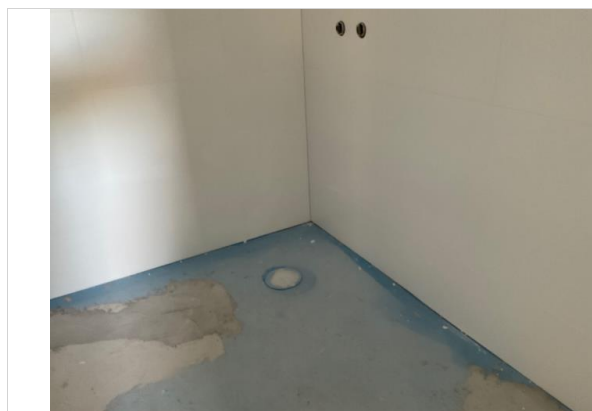
Bilder tatt på befaring.



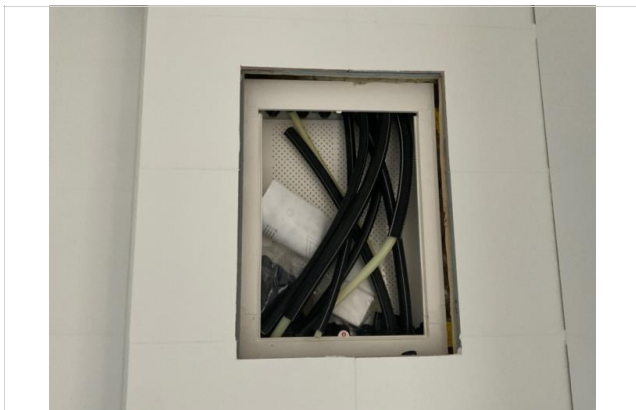
Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



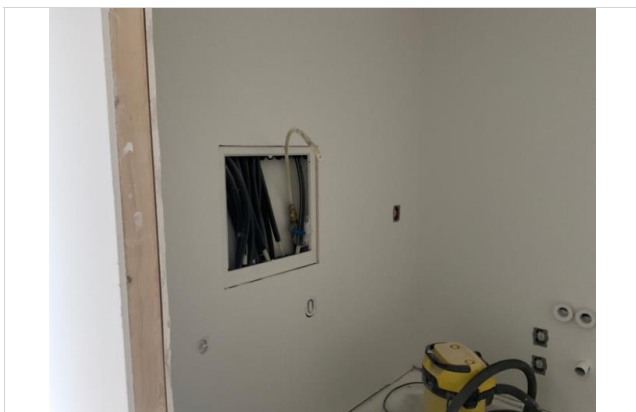
Bilder tatt på befaring.



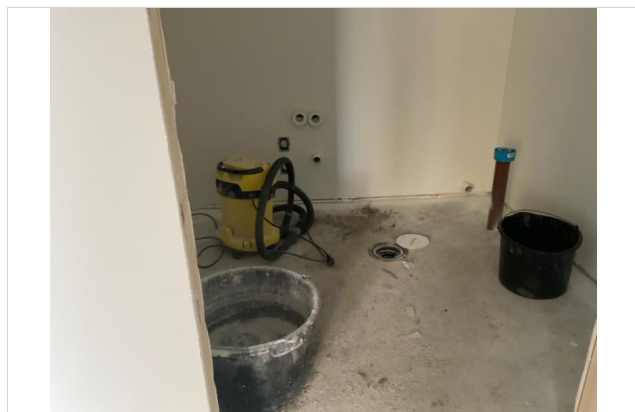
Bilder tatt på befaring.

Vaskerom

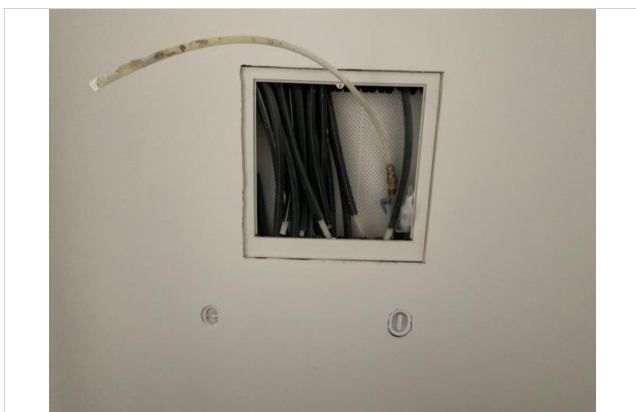
Vaskerom ligger i boligens underetasje. Mangler membran og fliser på gulv. Montering av ventilasjon, sanitær, innredning og dør til rommet.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



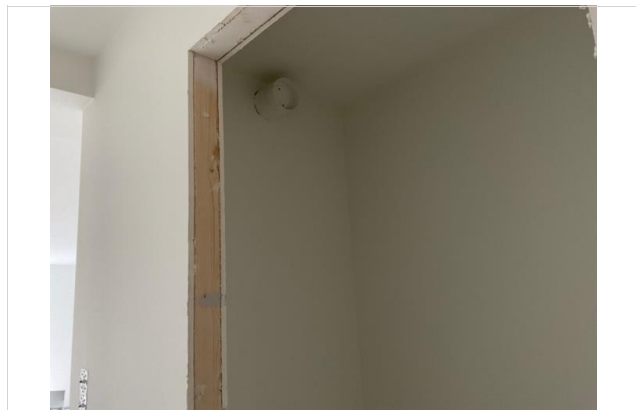
Bilder tatt på befaring.

Toalett rom

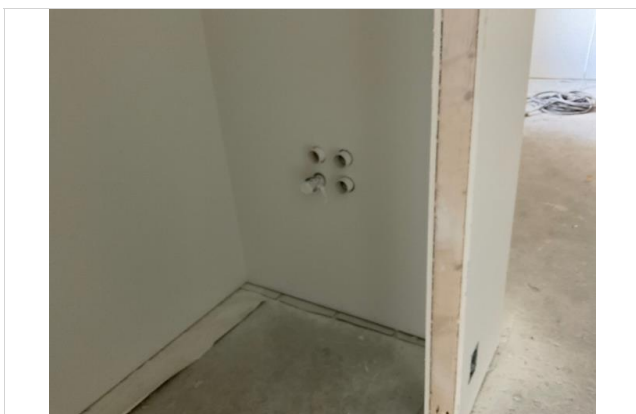
Toalett rom i 1. etasje hvor vegger og tak er ferdig sparklet og malt. Mangler montering av gulv, ventilasjon, innredning, sanitærutstyr og dør til rommet.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Tomannsbolig 30



Anvendelse

Bygget er under oppføring og ikke ferdigstilt.

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Dette er en romslig del av nyoppført tomannsbolig. Boligen er oppført over 2 plan, (1, etasje og 2, etasje). Integrert garasje i del av boligens 1. etasje. Henvises til utarbeidet bygningsfysikk rapport for konkret beskrivelse av konstruksjoner.

Viktig å presisere at boligen ikke er ferdigstilt. Gjenstår arbeider både innvendig, utvendig og på tomten generelt sett.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Utvendige forhold

Utvendig fasader er nært ferdigstilte. Består hovedsakelig av malt panel/trekledning.

Innvendige forhold

Boligen har sparklet og malt gipsplater på alle rom med unntak av bad.

Gulv er ikke ferdigstilte.

Ikke montert trapp mellom etasjene. Midlertidig byggetrapp på stedet.



Bilder tatt på befaring.



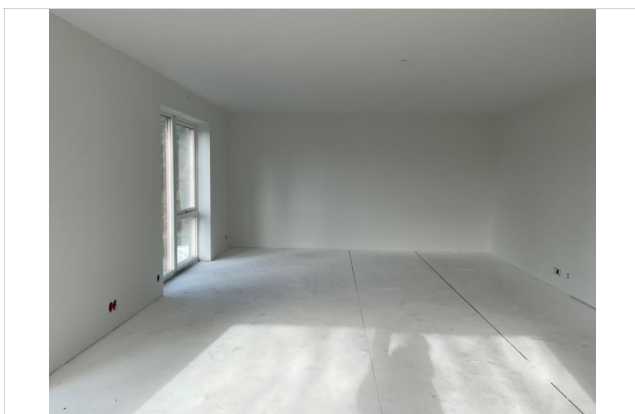
Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Tekniske installasjoner

- Boligen har lagt opp for balansert ventilasjon hvor det gjenstår montering av aggregat. Eget aggregat er planlagt i hybel.
- Vannrør i plast rør i rør hvor det er nødvendig vannskap på respektive rom.
- Plast avløpsrør.
- Skjult elektrisk anlegg.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

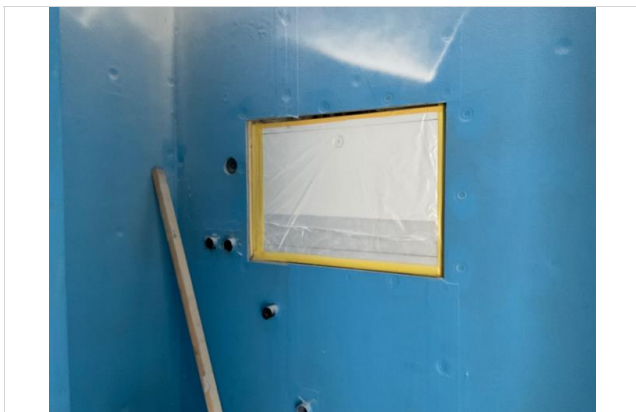
Kjøkken

Det er en åpen kjøkken og stueløsning i boligens 1. etasje. Vegger og tak/himling er ferdig sparklet og malt. Mangler montering av innredning.



Bad 1. etasje

Bad i 1. etasje med ferdig membran på vegger. Mangler membran på gulv, fliser, ventilasjon, sanitærutstyr, innredning og dør til rommet.



Bilde tatt på befaring.



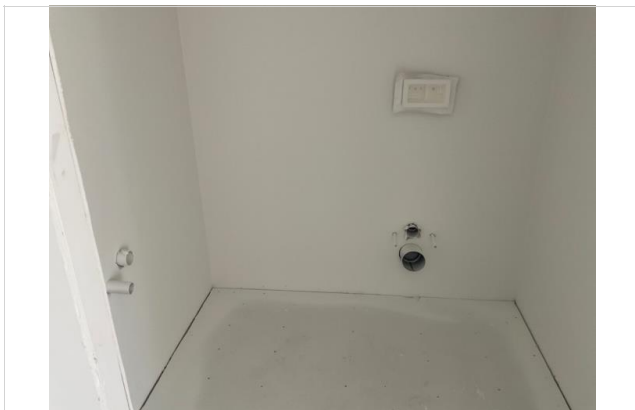
Bilde tatt på befaring.



Bilde tatt på befaring.

Toalett 2. etasje

Toalett rom i 2. etasje hvor vegger og tak er ferdig sparklet og malt. Mangler montering av gulv, ventilasjon, innredning, sanitærutstyr og dør til rommet.



Bilde tatt på befaring.

Bad 2. etasje

Bad i 2. etasje med ferdig membran på vegger og gulv. Mangler fliser, ventilasjon, sanitærutstyr, innredning og dør til rommet.



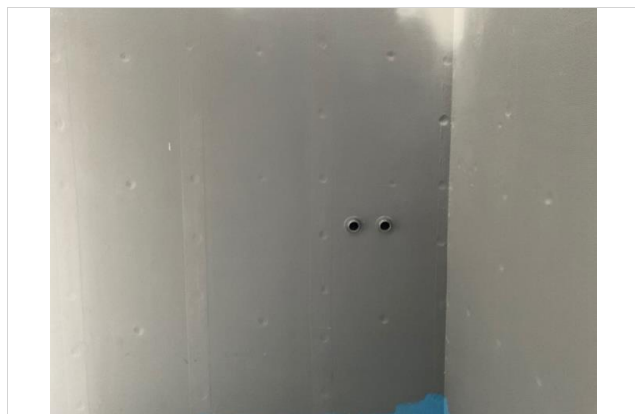
Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.



Bilder tatt på befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke fylt ut egenerklæringsskjema.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger plan			Gjennomgått		Nei
Tegninger snitt			Gjennomgått		Nei
Støyrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Bygningsfysikk			Ikke 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.

Eqne forutsetninger

Undertegnede ble kontaktet av Per Halvard Riseng for utarbeidelse av en verditakst på gjeneldene eiendom med samlet verdi for Øvreveien 30 og Øvreveien 32. Befaring på eiendommen ble utført sammen med eier den 11.10.2024. Eier ga opplysninger om prosjektet og gjenstående arbeid. Areal som fremkommer i rapporten er gjengitt av arealbeskrivelse på oversendte tegninger. Disse ligger som et vedlegg til rapporten. Boligene var ikke ferdigstilte ved befaring og undertegnede har ikke utført oppmåling på stedet eller vurdert boligene på tilstand. Kun enkel visuell befaring som ble gjennomført den 11.10.2024. Eier opplyser at det er planlagt salg av eiendommen til annen entreprenør/proffpart som da skal slutføre byggeprosjektet frem til ferdigattest for hver av boligene. Eier har kalkulert oversikt over kostnadsbilde for gjenstående arbeider. Undertegnede anbefaler likevel kjøper å innhente tilbud på gjenstående arbeider.

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver

avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje,

Verditakstens avgrensninger

byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester 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:

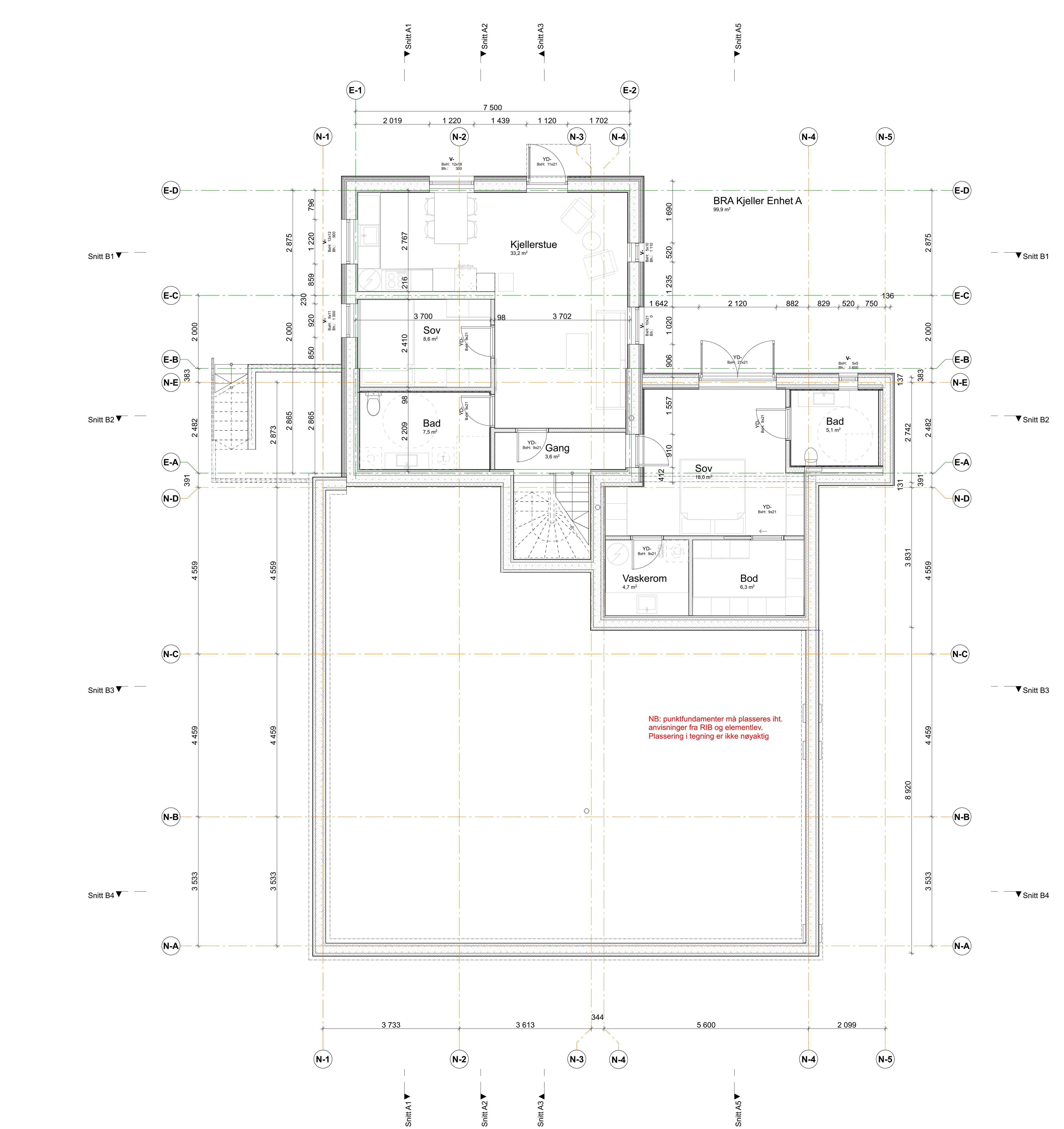
samtykke.vendu.no/VA6517

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.



Rev. F (18.12.23): diverse mindre endringer innvendig + endring av yttervegg sportsbod (sydvest)

Rev. E (31.10.23): Endret takoppbygning balkong/stottemur mot vest + høyde støyskjerm + bearbeidet terreng + noen vindustellser og plassering på innerdører

Rev. D (14.9.23): Endret punkt på målelinje

Rev. C (13.9.23): Satt på mål for fundamenter

PREERNDOM AS		1 - 07 00 00 00 00 00	
ARBEIDSTEGNING		E - 07 00 00 00 00 00	
PLAN 1.ETG		E - 07 00 00 00 00 00	
ØVREVEIEN 22		GNR 123 BNR 17	
Øvreveien 22, 1405 LANGHUS			

