



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Sjekk gyldighet på rapport

VERDITAKST

Boligtype

Annet

Adresse

Vedbergsodden 4
7150 STORFOSNA
5057/160/0/150/0/0

Rapportdato

21.10.2025

Totalverdi

1 600 000



Fellesgjeld

0

m² Totale BRA

412

m² tomt

3 595

Befaring utført den 02.10.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN

Medlem av
NITO

VEDBERGSODDEN 4 - 5057/160/0/150/0/0



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Om boligen

Adresse: Vedbergsodden 4 , 7150, STORFOSNA

Matrikkel: 5057/160/0/150/0/0

Boligtype: Annet

Byggeår: 1961 (etableringsdato hentet fra matrikkel)

Tomt: 3 595 m²

Hjemmelshaver(e): Coop Fosen Sa

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Butikk/næringsbygg oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Fasader er bekledd med stående og liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjon i tre med saltaksform, tekket med malte og lakkerte takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Overordnet faglig vurdering:

De feste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å utarbeide en tilstandsrapport for bygget.

Eiendommen:

Tomten er relativt flat, og bestående av drivstoff fylling, butikk/næringslokale og asfaltert parkeringsplass.

VEDBERGSODDEN 4 - 5057/160/0/150/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VEDBERGSODDEN 4 - 5057/160/0/150/0/0

1.etasje

| BRA-i 412 m ² | BRA-e 0 m ² | BRA-b 0 m ² | Åpent areal (TBA) 0 m ² |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse av BRA-i Entre/inngang, butikk, kontor, WC, lager, kjølerom, spiserom, garderobe/WC, teknisk rom og kald lager. | Beskrivelse av BRA-e | Beskrivelse av BRA-b | Beskrivelse av åpent areal |

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

| |
|----------------------------------|
| BRA 412 m ² |
|----------------------------------|

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealer er oppmålt og er som følger: Entre/inngang: 4m² Butikk: 178m² Kontor med toalettrom: 23m² Lager: 75m² Kjølerom: 11m² Spiserom: 6m² Garderobe/toalett: 5m² Teknisk rom: 9m² Kald lager: 99m²

Type tomt

Selveier tomt.

Øvrig informasjon

Bygningen fremstår som slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Bygget er oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv og ringmurer.

Eiendommen har tanker og utstyr for drivstoff fylling.

Byggets utvendige overflater:

Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning.

Takkonstruksjon er teknet med lakkerte og malte takplater.

Takrenner i plast og plastbelagt stål.

Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass.

Dører i aluminium/stål.

Leddporter i stål.

Bygningens innvendige overflater:

Butikklokale: vinyl på gulv, malte veggplater og takess i himling.

Kontorlokale: vinyl på gulv, malte veggplater og panel på vegger, det er takess i himling.

Toalett: vinyl på gulv, malte veggplater og takess i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.

Lager: betonggulv, malte veggplater og takess i himling.

Kjølerom: vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling. Det er sluk i gulvet. Fuktmerker og sopp i overflater av panel inne i rommet.

Spiserom: vinyl på gulv, malte veggplater og takess i himling. Rommet innehar ett enkelt T-kjøkken.

Vaskerom og toalett: vinyl på gulv, malte veggplater og takess i himling. Rommet innehar vasker på vegg, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Teknisk rom: betonggulv, plater på vegger og takess i himling. Rommet innehar kompressor/kjøleanlegg og sikringssskap/strømskap.

Uisolert lager: betonggulv, uinnredet vegger og uinnredet tak.

Det registreres at grunnmur/ støpt gulv bak kaldlager har stedvis manglende underlag under mur. Det bør iverksettes tiltak med fundamentering av murer.

Kommentarer til verditaksten (Begrensninger og forutsetninger)

Informasjonen som er benyttet i verditaksten er basert på tall fra: eiendomsverdi.no og erfaringsmessige snittpriser for tilsvarende bygg i samme området.

Takstobjektet vurderes slik det fremstår på befaringstidspunktet å ha en markedsverdi på mellom 1,4 og 1,8 millioner NOK.

Beregnet markedstakst er på 1,6 millioner norske kroner.