Verditakst

Enebolig
Arabygdvegen 1260, 3864 RAULAND
VINJE kommune
gnr. 124, bnr. 13

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13138-1110 **Referansenummer:** CW5383

Autorisert foretak: HR Takst Halvard Røv

Vår ref: Halvard Røv

Takstmann Halvard Røv

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.

Rapportansvarlig

Halvard Røv

Halvard Røv

Uavhengig Takstingeniør

halroev@online.no

958 48 033

HR Takst Halvard Røv
Haukelivegen 6278
3895 EDLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/97 m²

Enebolig: Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Trapperom

Andre bygg: Stabbur , Stabbur 2, Garasje
Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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 2 050 000

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	**1 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 550 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi (normal salgsverdi) gir utrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked, slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenheter lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Alminnelige vedlikeholdskostnader	Kr.		6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**6 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 550 000**

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		**170 000**

Stabbur 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Stabbur 2	Kr.		**180 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 900 000**

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdi består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplanting, arrodering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

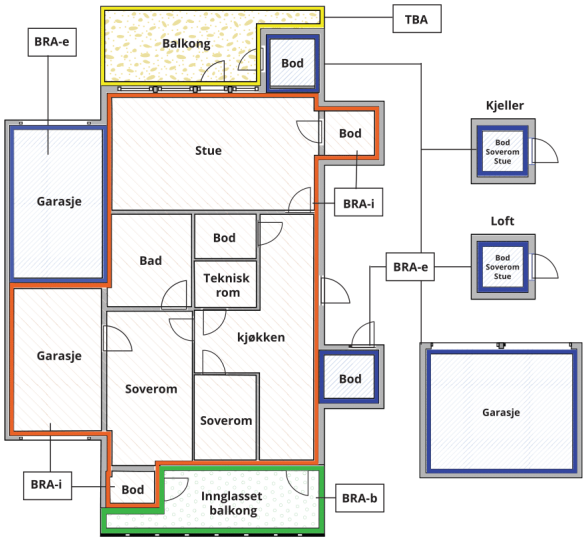
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	86			86	12		86
Kjeller	11			11		35	46
SUM	**97**				**12**	**35**	**132**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod	
Kjeller	Trapperom, Bod		

Kommentar

Areal lav høyde (gulvareal) er av rom inn fra bod på 4,0 kvm. gulvareal som ikke er målbart for bruksareal ut fra manglende høyde under himling (under 1,90 meter) og krypkjeller på 31 kvm. med kun kryphøyde.
Åpent areal (TBA) er overbygd inngangsparti på ca. 5,0 kvm. og overbygd veranda/balkong på ca. 7,0 kvm.

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på befaring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		16		16		1	17
SUM		**16**				**1**	**17**
SUM BRA	**16**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang, Oppholdsrom m/soveplass	

Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.
Areal lav høyde er under takåser som er under 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på befaring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stabbur 2

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang m/forheng til wc og servant, Oppholdsrom m/soveplass	

Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det kan være litt avvik på areal da det er vanskelig å få målt opp nøyaktig areal.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Garasjen er vanskelig/umulig å få målt opp sikkert areal ut fra at det er lagret mye gjennstander

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	78	19
Stabbur	0	16
Stabbur 2	0	19
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.
Sekundærrom i 1. etasje er bod med dør inn fra utside.
Kjeller beregnes som sekundærrom.

Stabbur

Stabbur 2

HR Takst Halvard Røv
Haukelivegen 6278
3895 EDLAND

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Halvard Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	124	13		0	1147.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arabygdvegen 1260

Hjemmelshaver
Nyland Sigrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i område med spredt bebyggelse av boliger og noen fritidsboliger. Det er utsikt og tilgang til høyfjellsområde. Det er ca. 11 km. til sentrum i Haukeli og Edland. Til Rauland sentrum er det ca. 25 km.
Det er god utsikt ut over over Totak.

Adkomstvei

Avkjørsel fra offentlig vei foran garasje rett på nedside av boligen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp med septiktank i betong

Regulering

Taksten forutsetter at eiendommen er regulert

Om tomten

Tomten er skrånende

Tinglyste/andre forhold

Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten.
Før øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Konsesjonsplikt

Det er boplikt i Vinje kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
500 000	2023	Skifteoppgjør	Totalverdi var kr. 750000,-

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Beboelse

Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst

Standard
Bad/vaskerom ble totalrenovert i 2023, montert styring på kjøkkenvegg av el. styrt stoppekran for vann i 2024. Det ble bygd ny veranda/balkong ut fra gavlvegg stue i 2023, nytt el. skap i 2023, montert utvendig vannkran på mur i 2024, ny pipehatt (helbeslått pipebeslag) i 2024, tilpasning av ny oppvaskmaskin 2024, maling av gang og kjøkken 2023/24, beiset utvendig vegger 2023/24, skiting av vindskibord i 2024. Utvendige avløpsrør ble skiftet ut i 2024. Avkjørsel fra offentlig vei ble ubedret i 2024 og større parkering foran garasje ble utbedret i 2023. Ellers er det eldre standard.

Vedlikehold
Alminnelig godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Eneboligen er oppført med kjeller, krypkjeller og 1. etasje. Kjeller er med murvegger som er pusset og synlig innside av muren i leca-mur i krypkjeller. Bolig over mur er oppført i trekonstruksjon.



Utvendige forhold
Kjeller er med murvegger som ses inne i krypkjeller av leca-mur som er pusset utvendig. I kjellerdel kan det være at muren er i betong. Etasjeskille til 1. etasje er i trebjelkelag. Bolig over mur er yttervegger i trekonstruksjon. Veggkonstruksjon er synlig i bod med dør inn fra utside og her er vegger i stolpekonstruksjon (bindingsverkkonstruksjon). Vegger ellers er også sannsynlig av slik konstruksjon ut fra byggeår og isolert etter datidens isolering. Vegger er kledd på utside med stående kledning (tømmermannskledning som ble beiset i 2023/24.
Taket med konstruksjon av saltak er skjult men er med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er sannsynlig isolert etter datidens isolering. Det ble skiftet ut vindskibord ut fa hver gavlvegg i 2024. Taket er tekket over tak med eldre ståltakplater. Takrenner og nedløp er eldre og i noe mindre god stand. Det mangler renne og nedløp på bakside av ene soverommet og bod. Renner og nedløp bør skiftes ut. Helbeslått pipebeslag er nytt i 2024.
Ytterdører er eldre hovedinngangsdør til gang, eldre enklere dør inn til bod og terrassedør med isolerglass i dørblad ut fra gavlvegg stue til veranda som også er eldre. Ytterdør inn til gang og dør inn til bod står begge under samme overbygd inngangsparti på ca. 5,0 kvm. Terrassedør ut til veranda står under overbygd veranda på ca. 7,0 kvm. Ytterdører bør påregnes å skiftes ut etter hvert.
Verandaen på ca. 7,0 kvm. ble bygd ny i 2023 i trekonstruksjon. Overbygd inngangsparti ved ytterdør inn til gang og dør inn til

bod er med terrassebord på bjelker.
Vinduer er med ett lite vindu i mur i kjeller med koblet glass. Vinduer i 1 etasje er 1 stk. topphengslet 3 rams med koblet glass i ett soverom, 1 stk. topphengslet i det andre soverommet med enkelt glass, 1 stk. Disse vinduene er sannsynlig fra byggeår. Vinduer med isolerglass ellers er ett mindre topphengslet i bad/vaskerom, 1. stk. lavere i stue mot bakside langvegg, 1. stk. topphengslet mot veranda i stue, ett stort 3 rams fastkarmvindu i langvegg stue mot framside, 1 stk. topphengslet i kjøkken mot gavlvegg og 1 stk. lavere i kjøkken mot langvegg bakside bolig. Ett enkelt vindu i bod.
Vinduer med isolerglass er skiftet ut etter byggeår men er likevel av eldre årgang. Vinduer i bolig bør på sikt påregnes å skiftes ut.
Det er septiktank i betong på utside boligen. Det ble gravd opp og lagt nye avløpsrør i 2024.





Innvendige forhold
Kjeller: Det er kun trapperom med tilgang fra luke i kjøkkengulv med bratt trapp ned og bod inn fra trapperom som er målbart for arealmåling ut fra høyde under himling. Rom inn fra bod med lite vindu i murvegg er med det ikke med som bruksareal og da ikke krypkjeller. Gulv i bod, trapperom og rom inn fra bod er med støpt betong. Himling i kjeller er med panel i bod og rom inn fra bod. Himling i trapperom er stubbeloftshimling. Krypkjeller er med lav luke i mur inn fra trapperom. Krypkjeller har grus/jordgulv og stubbeloftshimling. Krypkjeller er det kun kryphøyde i. Krypkjeller har høyde fra gulv til himling innenfor krav til høyde i krypkjeller.
1. Etasje:
Overflater gulv: Parkett i stue og kjøkken. Teppegulv i gang. Gulvbord i begge soverom. Betong i bod.
Overflater vegger: Beiset panel i stue. Tapet i kjøkken. Malt panel i gang. Malte plater i ene soverom. Trehvit panel i det andre soverommet. Boden er kun vegg mot soverommet som er kledd med grov panel, ellers er boden med åpen synlig konstruksjon.
Overflater himling: Malte plater med lekter under taksperrer med skråhimling i stue. Malte plater i kjøkken der det er skrå og flat himling. Malte plater i gang med flat himling. Malte plater i ene soverommet med skrå og flat himling. Trehvit panel i skråhimling i det andre soverommet.
I stue er det gruepeis med vedovn på siden. Brannmur i stue av teglstein. Pipe ses i krypkjeller av leca-pipe.
Innvendige dører 4 stk. er eldre dører med dør fra gang til hvert sitt soverom, dør fra gang til bad/vaskerom og dør fra gang til stue. Det er åpning fra stue til kjøkken.



Tekniske installasjoner
El. skap montert på vegg i gang i 1.etg. er med automatsikringer og fjernstyrt strømmåler. Varmtvannsbereder på 1116 liter fra 1996 er montert i krypkjeller. Stoppekran for vann i krypkjeller. Vannrør i bolig av kobber og noe plast. Avløpsrør av plast. Det

ble montert utvendig kran på gavlvegg mur i 2024 på siden av trapp ned fra veranda. Varmepumpe montert i stue.









Kjøkken
Kjøkkeninnredningen med over og underskap er del med eldre underskap der det er vaskekum i metall og oppvaskmaskin og tre noe nyere overskap i furu. Del med eldre over og underskap og benkeplate i laminat der komfyr med ventilator er og del i kjøkken med 2 stk. eldre skap fra gulv til tak med kjøl og fryseskap på siden.









Våtrom

Bad/vaskerom ble totalrenovert i 2023.

Gulv med belegg og sokkelkant til vegg. Det er fall til sluk i gulv med 1:100. Sluket ligger under dusjkabinett. Vegger er med våtromplater. Himling er malte plater.

Bad/vaskerom er installert med wc, baderomsinnredning, dusjkabinett, kran og sluk til vaskemaskin.









Stabbur



Anvendelse
Opphold for besøkende

Byggeår
1985

Kommentar
Opplyst

Standard
Alminnelig enklere eldre standard

Vedlikehold
Alminnelig vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Stabbur 1 mellom bolig og garasje er ett eldre bygg fundamentert til pilarer av steiner. Dragere på pilarer som bjelkelaget har opplegg mot. Stubbeloftsbord på underside bjelkelag. Vegger er i laftet tømmer i oppholdsrom m/soveplass og i stav og laft i vindfang, Lav dør inn gavlvegg til vindfang fra utside.
Taket er i konstruksjon med 3 stk. takåser i rundstokk med taksperrer over. Taket er over taksperrer med taktro av ru-bord, takpapp, knottplast og tekket ferdig med torv.
Dør fra vindfang til oppholdsrom. Overflater gulv er med gulvbord. Overflater vegger er med laftet tømmer og synlig konstruksjon i del med stav. Himling er skråhimling med synlige takåser og panel mellom takåser. Det er vindu ut fra gavlvegg i oppholdsrom m/soveplass.
Det er innlagt strøm i stabburet.
Det er råte på en svill/drager utvendig som må utbedres.



Stabbur 2



Anvendelse
Oppholdsplass for besøkende

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Alminnelig enklere standard av denne type bygg

Vedlikehold
Alminnelig vedlikehold utvendig, men det er skjevhet i gulv som det merkes at gynger i ved gange innvendig. Svikt i gulv kan være mindre god konstruksjon, men takstingeniøren kan ikke utelukkes at det er skade i gulvbjelker som eks. råte.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Stabbur 2 er ett eldre bygg, fundamentert til pilarer av betong. Dragere mot pilarer som bjelkelaget ligger mot. Det er stubbeloftsbord på underside bjelker. Vegger er i laftet tømmer i oppholdsrom m/soveplass og i stolpeverk og tømmer oi vindfang. I vindfang med konstruksjon av stolpeverk/stav er vegger kledd med stående kledning.
Lav dør inn gavlvegg til vindfang. Taket er i konstruksjon med 3 stk. takåser i rundstokk med taksperrer over takåser. På overside taksperrer er det tak-tro av ru-bord, takpapp, knottplast og tekket ferdig med torv.
I vindfang er gulv med gulvbord, vegger panel og litt tømmer, himling er panel mellom takåser i skråhimling.. Det er forheng i vindfang til wc og servant. Det opplyses at vann til wc og servant er kun til bruk om sommeren.
Dør inn fea vindfang til oppholdsrom m/soveplass. Gulv med gulvbord, vegger er laftet tømmer, himling er panel mellom takåser i skråhimling.
Det er to mindre vinduer på hver sin langside av stabbur i vindfang og ett vindu på ene langvegg og ett i gavlvegg i oppholdsrom/stue.
Gulv i oppholdsrom m/soveplass er en del skjevt og svikter noe.
det er innlagt strøm i stabburet.
Det ble grøftet på ene lagside og bakside av stabburet i 2024.



Garasje



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Eldre enklere standard

Vedlikehold
Garasjen er med mindre vedlikhold og i mindre god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjen er ett enklere bygg som må ses i mindre god stand. Det er gulv av grus rett inn fra port. Vegger står her rett mot grunn. Gulv inn ellers fra grus er grove gulvbord på bjelker som er lagt på mur/pilarer av gråstein da det skråner i grunn. Yttervegger er i åpen synlig konstruksjon kledd på utside med stående kledning. Taket er med åpen synlig konstruksjon tekket over tak med plater som ses med asbest i. Takplater er også skadet slik at det er lekkasje fra tak.
Port inn gavlvegg er en eldre port som skreier inn i skinne på hver side av port. porten bærer preg av aldersslitasje.
Garasjen ser i helhet i mindre god stand og bør ses på som kondemnabel og bør med det påregnes å rives for evt. bygge ny. Det settes med det ikke noe verdi av garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.04.2025	Opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniøren	07.04.2025	Egne observasjoner	Ikke gjennomgått		Nei

HR Takst Halvard Røv
Haukelivegen 6278
3895 EDLAND

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.

Egne forutsetninger

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på en normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode dagens marked.
Beregning av teknisk verdi og markedsverdi er basert på forhold nevnt i tekstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand.
Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Taksten forholder seg til egne observasjoner og eiers opplysninge
Takstmannen bes kontaktes dersom det er ting i rapporten som eier ikke forstår eller er uenig i.

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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
Markedsverdi
Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør 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 til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst 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.