

Verditakst

 Enebolig
 Turrmoen 81, 2635 TRETEN
 ØYER kommune
 gnr. 121, bnr. 12

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 04.04.2024

Rapportdato: 11.04.2024

Oppdragsnr.: 19276-1472

Referansenummer: UB6164

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen




ABACUS TAKST AS

Gyldig rapport
11.04.2024

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.

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Teknisk rom, Bod, Vindfang, Gang, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Bad, 2 Soverom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kongsvegen 1499 ,2635 TRETEN 142 m ² 1930 3 sov	12-10-2023	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	13 732
2 Kveinnvegen 6 ,2635 TRETEN 151 m ² 1982 4 sov	28-08-2019	2 090 000	2 050 000	0	2 050 000	13 576
3 Tårstadvegen 71 ,2635 TRETEN 192 m ² 1988 5 sov	02-09-2021	2 600 000	2 600 000	0	2 600 000	13 542
4 Musdalsvegen 81 ,2635 TRETEN 152 m ² 1954 5 sov	26-08-2020	1 890 000	1 960 000	0	1 960 000	12 895
5 Musdalsvegen 76 ,2635 TRETEN 151 m ² 1953 4 sov	02-09-2019	1 940 000	1 900 000	0	1 900 000	12 583
6 Nord-Trettenvegen 4 ,2635 TRETEN 152 m ² 1963 3 sov	15-09-2021	2 050 000	1 900 000	0	1 900 000	12 500
7 Stavsvegen 2 ,2635 TRETEN 172 m ² 1957 4 sov	23-05-2019	1 980 000	1 800 000	0	1 800 000	10 465

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

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 000
Kommunale avgifter	Kr.	22 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000

Utover de nevnte kostnader påløper det kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, internett, innboforsikring, og ordinære driftskostnader. Sum årlige kostnader er kun ett

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 690 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
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
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1 Etasje	115			115			115
2 Etasje							
SUM	183						183
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Teknisk rom , Boder		
1 Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bad , Soverom 1 , Soverom 2 , Vaskerom		
2 Etasje	Trapperom , Rom under innredning		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		34		34			34
SUM		34					34
SUM BRA	34						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Enebolig	115	68
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig

Arealer i andre etasje er ikke medtatt da arealene ikke er innredet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Trond Hagen	Takstingeniør
	Ivar Blomberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	121	12		0	1273.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Turrmoen 81

Hjemmelshaver

Blomberg Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 2 km fra Tretten sentrum, i et område med spredt boligbebyggelse. Området har god utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Skrånende og noe terrassert eiet tomt på ca 1270 m² som er opparbeidet med gressplen og noe beplantninger. Gruset adkomstveg og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		7 000
Kommentar Opplysninger omkring forsikringsforhold er oppgitt av eier/revkirent. Antatt premiebeløp.				

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bygningen benyttes som enebolig for eiers familie.

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Opprinnelig enebolig oppført i kjente trekonstruksjoner på full kjeller i betong. Boligen inneholder vindfang, entre, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

På eiendommen er det oppført en tradisjonell garasje.

Boligen er renovert og det er tilbygget et bygg på 2 etasjer som delvis er overbygd opprinnelig bolig. I forbindelse med tilbygg er det elektriske anlegg for det meste frakoblet. Overflater i opprinnelig bolig er renoverte og kjøkkeninnredning er skiftet. Baderom har den opprinnelige standard da det er tenkt flyttet til tilbygd del.

I den tilbygde delen er bindingsverk og takstoler montert. Vinduer er montert og utvendig panel er påslått på tre vegger. Takstoler montert med taktro og papp. Det gjenstår en del utvendige arbeider og innvendig er tilbygd del kun et råbygg.

Utvendige forhold

Enebolig oppført i to etasjer i trekonstruksjoner på kjeller i betong.

Innvendige forhold

Laminat på gulv, malt panel og panelplater på vegger og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

Vann fra egen brønn med trykktank og bereder i kjeller.

Vannledning i kobber og til dels i plast dom rør i rør. Avløpsledning her i plast og soil.

Naturlig tilluft og avtrekk på bad og ventilator på kjøkken.

Hovedsakelig pent elektrisk anlegg sikringsskap med automatsikringer.

Spesialrom

Vaskerom med belegg på gulv og våtromstapet på vegger.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer.



Våtrom

Bad med fliser på gulv og vegger.



Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygg første etasje inngang og andre etasje.
------	---------	--

Garasje



Anvendelse

Bygg for biloppstilling plass og oppbevaring.

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter		Opplysninger er gitt av eier	Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forsikringsavtale		Opplysninger er gitt av eier	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	04.04.2024	Situasjonskart er hentet fra kommunens kart på internett.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegninger fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Eier	04.04.2024	Eier viste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2024	Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi.no på nettet.	Gjennomgått	0	Ja
Samsvarserklæring		Ingen opplysninger	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	15.12.2011	Verditakst	Gjennomgått	0	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.

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

Personvern

Norsk takst, 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

Verditakstens avgrensninger

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.



Norsk takst

TAKSTMANNNS VERDIVURDERING

Turrmoen 81

VERDIVURDERING: 2 300 000,-

2635 TRETEN (3440-121/12/0/0)

Kjente opplysninger
Selveier Enebolig
Selveier tomt 1273,6 m²
Byggeår: 1966
BOA/P-rom: → BOA/P-rom 115 m²
BRA: 235 m²
BTA: 243 m²
Antall etasjer: 3
Soverom: 2

Salgspris fra 20.11.2012: 1 200 000,-
Fellesgjeld pr 20.11.2012: → Ikke hensyntatt

Korrigeringer

→ Soverom: 3

→ Ikke hensyntatt
→ Ikke hensyntatt

Tidligere prisinformasjon	Prisendring	Estimert verdi

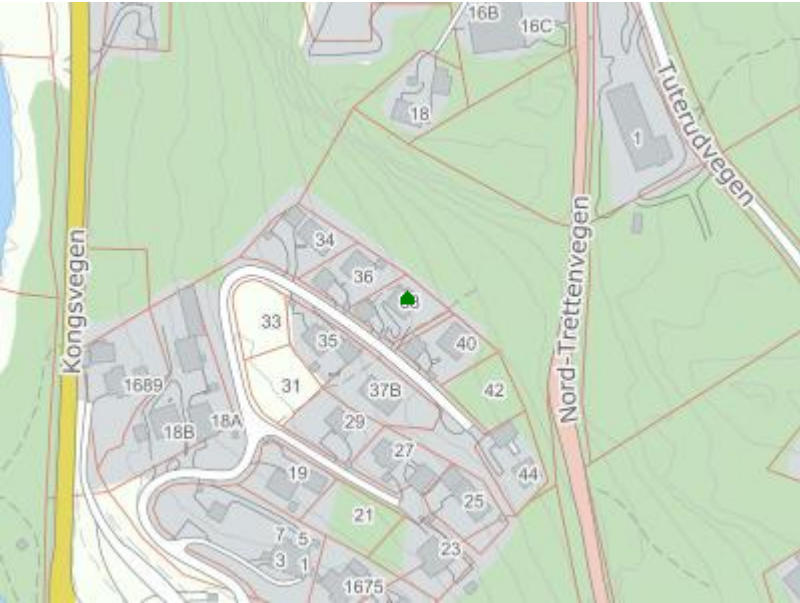
Eiendommer merket med grå bakgrunn er valgt ut som datagrunnlag for verdiestimatet. Det understrekes at et verdiestimat er forbundet med usikkerhet og derfor må benyttes med forsiktighet. En måling av prisvariasjon i utvalget indikerer at estimatet kan være upresist.

Markedsscore: 5 - 12 (nærområde - kommune)
Boligens nærområde har et begrenset boligmarked, til tross for at den ligger i en kommune som er klassifisert som et velfungerende boligmarked.

Utvalg

Estimert verdi m²-pris: 2 300 000,-							
Adresse	Salgsdato	Pris	Prisant.	Fellesgjeld	Byggeår	P-rom	m2 pris
Bådstølykkja 38, 2635 TRETEN	19.03.2024	2 400 000	2 550 000		1992	74	32 432
Kveinnvegen 7, 2635 TRETEN	15.09.2022	2 325 000	2 400 000		1930	104	22 356
Kneika 3, 2635 TRETEN	29.04.2022	1 990 000	1 990 000		1960	90	22 111
Kveinnvegen 3, 2635 TRETEN	23.06.2022	3 027 000	2 600 000		1984	156	19 404
Tuterudvegen 59, 2635 TRETEN	18.03.2024	2 400 000	2 600 000		1978	128	18 750
Toppavegen 14, 2635 TRETEN	08.06.2022	2 025 000	1 950 000		1958	105	19 286
Kjorkjebakken 6, 2635 TRETEN	17.08.2022	2 900 000	2 250 000		1955	182	15 934
Bjørnstadvegen 71, 2635 TRETEN	22.03.2024		2 490 000		1994	155	16 065
Nygardsbakkan 64, 2635 TRETEN	06.10.2023	3 300 000	3 450 000		1969	231	14 286
Kongsvegen 1499, 2635 TRETEN	13.10.2023	1 950 000	1 950 000		1930	142	13 732
Bekkevegen 6, 2635 TRETEN	26.09.2023	2 050 000	2 400 000		1958	156	13 141
Nordmedia 165, 2635 TRETEN	15.08.2023	2 700 000	2 900 000		1990	220	12 273
Fonstadvegen 2, 2635 TRETEN	31.05.2022	1 820 000	1 650 000		1971	147	12 381
Bjørnstadvegen 85, 2635 TRETEN	05.04.2024	1 400 000	1 400 000		1977	110	12 727
Turrmoen 85, 2635 TRETEN	28.06.2022	810 000	850 000		1970	66	12 273
Vestsidevegen 1364, 2635 TRETEN	01.06.2022	1 200 000	1 400 000		1954	117	10 256

BOLIGENS NÆROMRÅDE



Boligens nærområdet er definert ut fra en avstand på 1000 meter fra boligen i hver retning. Tabellen under viser nøkkeltall for dette området. Tallene for hver boligtype gjelder både selveier, borettslag og andre eierformer.

- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Leilighet
- Fritidsbolig

Totalt antall eneboliger	45
Totalt antall rekkehus	
Totalt antall leiligheter	
Totalt antall fritidsboliger	2
Totalt antall tomannsboliger	
Totalt antall borettslagsandeler	
Totalt antall borettslag	

Boligmarkedet

Tabellen viser aggregerte tall for boliger solgt og lagt ut for salg siste året i området.

	Enebolig	Rekkehus	Leilighet	Tomannsbolig	Fritidsbolig
Lagt ut for salg	1				
Solgt	1				
Til salgs nå					
Gjennomsnittspris	2 400 000				
Snitt m²pris BOA/P-rom	32 432				
25% høyeste m²pris	-				
25% laveste m²pris	-				
Avvik pris/prisantydning	-5.9 %				
NumChangedPriceAssumptions					

Omsetningsvolum

Grafen til venstre viser antall solgte eneboliger det siste året segmentert på pris. Grafen til høyre viser antall solgte eneboliger per kvartal de siste 6 kvartalene.

