

# Verditakst

Åbøvegen 127, 3890 VINJE

VINJE kommune

# gnr. 33, bnr. 7, fnr. 1

## Markedsverdi

### 3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.07.2025

Rapportdato: 16.08.2025

Oppdragsnr.: 13138-1114

Referansenummer: DY8193

Autorisert foretak: HR Takst Halvard Røv

Vår ref: Halvard Røv



Gyldig rapport  
16.08.2025

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

Andre bygg: Enebolig, Garasje  
Bruksareal andre bygg: 199 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

3 700 000

## Konklusjon markedsverdi

3 700 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr.               |              | Kr.                    | Kr.                           |

## Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk 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.

Det vurderes ikke noe vesentlig avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi med markedstilpasning av festeforhold, ut fra at eier opplyser at festeforholdet skal avvikles i nærmeste framtid, da festet tomt er opplyst i nær familie.

Det er ingen sammenlignbare salg i området.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Alminnelige vedlikeholdskostnader      | Kr.        | 4 800        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 300 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 180 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>150 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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.        | 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

### 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/beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet, uten hensyn til at tomten er festet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 750 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

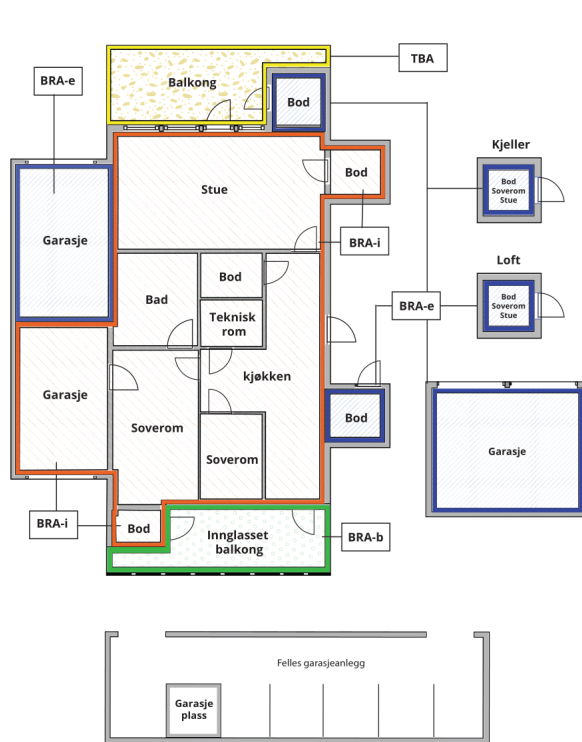
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje           | 77                            |                             |                           | 77  | 59                              |                             | 77              |
| Underetasje/kjeller | 53                            |                             |                           | 53  |                                 |                             | 53              |
| Loftetasje          | 39                            |                             |                           | 39  |                                 | 43                          | 82              |
| <b>SUM</b>          | <b>169</b>                    |                             |                           |     | <b>59</b>                       | <b>43</b>                   | <b>212</b>      |
| <b>SUM BRA</b>      | <b>169</b>                    |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje              | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje           | Entré, Bad, Soverom, Gang m/dør til kjellertrapp, Gang m/trapp til loftetasje, Vaskerom, Stue, Kjøkken               |                             |                           |
| Underetasje/kjeller | Gang inn fra ytterdør, Bod, Bod 2, Trappegang til 1. etasje, Bod 3, Bod 4, Rom med varmtvannstank, vann og avløpsrør |                             |                           |
| Loftetasje          | Gang m/trapp, Soverom, Gang 2, Soverom 2                                                                             |                             |                           |

### Kommentar

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

Åpent areal (BRA TBA) er veranda ut fra 1. etasje.

## 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:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 30                          |                           | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>30</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>30</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, Bod/lagringsrom    |                           |

### Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstingeniørens 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 som det ofte ikke gjør av eldre bygg

#### 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        | 54         |
| Garasje  | 0          | 30         |

### Kommentar

Enebolig

Hele underetasje/kjeller beregnes slik etasjen er med sekundærrom

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 10.7.2025 | Halvard Røv                 | Takstingeniør |
|           | Knut Aasmund Groven Ringhus | Kunde         |

### Matrikkeldata

|                             |               |      |      |                 |          |                            |            |
|-----------------------------|---------------|------|------|-----------------|----------|----------------------------|------------|
| Kommune                     | gnr.          | bnr. | fnr. | snr.            | Areal    | Kilde                      | Eieforhold |
| 4036 VINJE                  | 33            | 7    | 1    | 0               | 528.9 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |
| Adresse                     | Festekontrakt |      |      | Neste justering |          | Utløpsdato                 |            |
| Åbøvegen 127                |               |      |      |                 |          |                            |            |
| Hjemmelshaver               |               |      |      |                 |          |                            |            |
| Ringhus Knut Aasmund Groven |               |      |      |                 |          |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i område av eneboliger og småbruk. Boligen er noen kilometer på utsiden av Åmot sentrum som er kommunesenter i Vinje kommune. Eiendommen ligger solrikt til med flott utsikt.

### Adkomstvei

Offentlig vei med avkjørsel til tun/parkering foran boligen, samt foran garasjedel. Garasjedel i felles garasje med en nabo ligger på andre siden av offentlig vei av boligen.

### Tilknytning vann

Eier opplyser at boligen er tilknyttet privat vann som kommer fra nabo med grunnboret vann

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp

### Regulering

Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret

### Om tomten

Tomten er flat på overside boligen ved parkering og i front av garasjedel. Ellers er tomten skrånende.

### Tinglyste/andre forhold

Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst.

Eier opplyser at tomten med festenummer 1 skal etableres som eiertoimt med at tomten skal da utvides. Det er også på befarang utvidet tunet med større parkering.

Det foreligger ingen årlig kostnad av festeavgift og eier opplyser at det ikke er festeavgift for han.

Taksten forholder seg imidlertid til at tomten er festet med festenummer 1.

Tomten er i dag med en teig ved boligen på 408 kvm. og en teig ved garasje på 120,9 kvm. der offentlig vei skiller tomt fra bolig til garasjetomt.

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          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2015 | Skifteoppgjør |

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



### Anvendelse

#### Byggeår

1962

#### Kommentar

Opplyst ca. byggeår av eier

### Standard

Boligen er rehabilitert innvendig i 1. etasje og deler av loftetasje fra 2014-2019. Utvendig er boligen rehabilitert i 2014 med nye vinduer, ytterdører, kledning og del av taket med takshingel samt takrenner og nedløp i stål og helbeslått pipebeslag samt ny veranda.

Årstall for rehabilitering er fra eier.

### Vedlikehold

Alminnelig godt vedlikeholdt

## Bygningsstruktur

Eneboligen er oppført med underetasje/kjeller i konstruksjon med støpt plate på mark og murvegger. Konstruksjon i 1. etasje og loftetasje er i trekonstruksjon

## Utvendige forhold

Underetasje/kjeller:

Fundament er av støpt ringmur og støpt plate mot grunn. Støpt plate er ikke isolert eller med radonsperre. Vegger er av murt lettklinkerblokker (leca-mur) som er pusset utvendig. Det er dør inn under veranda i 1. etasje til underetasje/kjeller. Døra er opplyst ny fra 2014. Vinduer er 3 stk. eldre enkle vinduer med varevindu på innside på 2 stk. av vinduene.

Bolig over underetasje/kjeller:

Etasjeskille fra underetasje/kjeller til 1. etasje er i trebjelkelag der isolering er ukjent. Tilbygd del ut fra gavlvegg inngangsparti med entre", bad og soverom er det støpt isolert plate mot grunn.

Yttervegger er i trekonstruksjon. Eier opplyser at yttervegger i 1. etasje og loftetasje ble i 2014 etterisolert og kledd på nytt med stående kledning.

Ytterdører opplyst nye fra 2014 er hovedinngangsdør til entre", terrassedør ut fra gavlvegg stue til veranda og terrassedør ut fra gang m/trapp til loftetasje til veranda langs ene langvegg. Det er store glass-felt i terrassedører med isolerglass.

Vinduer i 1. etasje og loftetasje er alle nye fra 2014 med isolerglass.

Taket i saltak- konstruksjon er tekket over tak med ny takshingel i del som er tilbygd ut fra gavlvegg i 2014. Resten av taket er med eldre takpapp, foruten at gesimsen ut fra andre gavlvegg ble bygd ny i 2014 med takpapp på. Det er beslag over de skjøter på tak av forskjellig takteking. Det bør på sikt påregnes å legge lik takteking (takshingel) over hele taket ut fra det visuelle. Vindskibord og is-bordbeslag er da også nye i 2014 ut fra begge gavlvegger.

Takkonstruksjonen med sperrekonstruksjon er med skråhimling i loftetasje. Isolering og lufting av skråhimling er ukjent.

Takrenner og nedløp i stål opplyses også ble montert nye i 2014. Det ene nedløpet går ned i rør i grunn. Det andre nedløpet stopper rett over grunn og bør monteres utkast på.

Helbeslått pipebeslag er eldre.

Veranda bygd i trekonstruksjon på ca. 59 kvm. er bygd ut fra gavlvegg stue og i ett langs del av ene langvegg i 1. etasje, opplyses også er bygd ny i 2014.

Boligen har ikke dagens krav til tetthet og isolering.

Tomten er ved innkjørsel gruset og utvidet tun med gruset parkering i senere tid.





### Innvendige forhold

Underetasje/kjeller:

Overflater gulv er støpt betong. I to av bodene med vindu i er det teppe på støpt plate.

Overflater vegger er med mur som er pusset og murvegger som ikke er pusset. I to boder med vindu i er det eldre plater på innside mur.

Det er bratt kjellertrapp til 1. etasje. Innvendige dører er eldre dører. Underetasje/kjeller beregnes kun med sekundærrom, men to boder med vindu i kan mulig tidligere ha fungert som soverom.

#### 1. Etasje:

Overflater gulv: Flis fra 2014 med varmekabel i entre", laminatgulv fra 2014 i gang m/dør til kjellertrapp, gang m/trapp til loftetasje, soverom, stue og kjøkken.

Overflater vegger: MDF- plater fra 2014 i entre" og soverom. Tapet og MDF- plater i begge ganger fra 2014-2018. Tapet i kjøkken fra 2018. Beiset panel i stue er eldre.

Overflater himling: Panel i stue er eldre. Ellers er det huntonitt-panel i entre, soverom, kjøkken, gang m/dør til kjellertrapp fra 2014. Panel i stue er eldre. Tak-ess plater i gang m/trapp til loftetasje.

Innvendige dører 4 stk. er hvitmalt med speilprofil i dørblad. 3 stk. av dørene er fra 2014 og dør til vaskerom er fra 2018.

Det er nyere vedovn i stue. Pipe er teglsteinspipe med fasadestein på. Feieluke er i pipe i underetasje/kjeller.

Tretrapp til loftetasje fra ene gangen er en noe brattere trapp.

#### Loftetasje:

Overflater gulv er med laminatgulv fra 2014 i ene soverommet som er tilbygd ut fra ene gavlvegg i 2014. eldre laminatgulv i gang m/trapp og det andre soverommet.

Overflater vegger er Huntonitt- panel fra 2014 i tilbygd soverom. Eldre panel og plater i etasjen ellers.

Overflater himling er Hunonitt-panel fra 2014 i tilbygd soverom. Malte eldre flater ellers.

Dør inn til tilbygd soverom er ny fra 2014 lik dører i 1. etasje. eldre dør inn til det andre soverommet.

#### Tekniske installasjoner

El. skap montert på vegg i gang i 1. etasje er med automatsikringer og fjernstyrt strømmåler. Det er samsvarserklæring i el. skap fra 19.12. 2017.

Varmtvannstank i kjeller er på ca. 200 liter og ny i 2019. Det er sluk i gulv ved varmtvannstank med dette går over støpt plate. Sluket må kappes jevnt med gulvet.

Det er i rom med varmtvannstank vannrør av rør i rør og avløpsrør i plast, opplyst fra 2014. Vannrør (rør i rør) er ikke ferdig utført festet til vegg i rommet. Det er stoppekran for vann ved varmtvannsberederen.



### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen opplyses er fra 2014- 2018 med over og underskap. Skuffer og skapdører er i profilerte fronter. Benkeplate er foliert laminatplate med nedfelt vaskekum i..

Kjøkkenet er installert med oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over og frittstående kjøleskap.



### Våtrom

Bad: Badet er nytt fra 2014.

Badet er installert med wc, badekar, baderomsinnredning, dusj med dusj- dør og vegg i glassbyggerstein. Det er el. vifte i yttervegg. Det bemerkes at det ikke er luftespalte for tilluft fra dørblad til dørterskel.

Gulvet er flislagt med varmekabel i gulv. Det er lokalt fall til sluket i dusj. Sluket er plastsluk. Det er innenfor krav til minimum høyde fra bunn dørterskel til topp slukrist.

Vegger er med våtromsplater til sokkelflis mot gulv.

Himling er panelplater av Huntonitt- panel.

Vaskerom: Vaskerommet ble renoverert i 2018 iflg. eier.

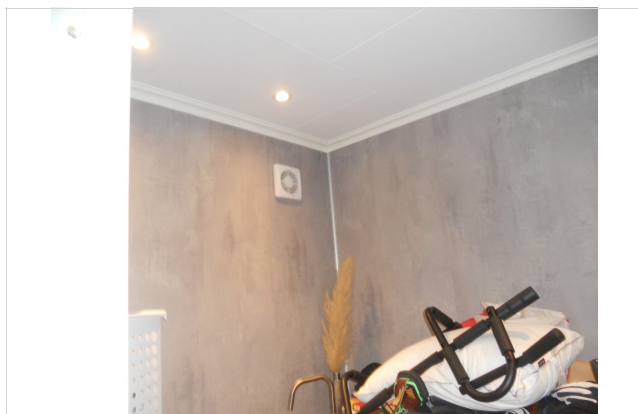
Vaskerommet er installert med kran og sluk til vaskemaskin og benk med vaskekum i. Det er sluk i gulv. Sluket lar seg imidlertid ikke besiktige da det ligger under der vaskemaskin og tørketrommel er.

Gulvet er med belegg og sokkelkant av belegg til vegg. Det lar seg ikke avdekke om det er fall til sluk i gulv.

Vegger er med våtromsplater til sokkelkant av belegg.

Himling er tak-ess plater.

Det er el. vifte i yttervegg. Det er ikke tilluft med luftespalte fra dørblad til dørterskel.





#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                           |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014 | Modernisering | Rehabilitering utvendig.                                                                                  |
| 2019 | Modernisering | Rehabilitering innvendig fra 2014.2019 i 1. etasje og deler av loftetasje                                 |
| 2014 | Tilbygg       | Del av 1. etasje med entre", soverom og bad samt ene soverommet i loftetasje over tilbygd del i 1. etasje |

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagring

### Byggeår

1965

### Kommentar

Ukjent eksakt byggeår men opplyst på 1960 tallet

### Standard

Alminnelig enklere standard

### Vedlikehold

Noe enklere vedlikehold

### Beskrivelse

Garasjen er en halvpart av ett garasjebygg. garasjen er fundamentert til støpt plate på mark. Vegger mot bakside og ut fra gavlsider er i murte betongblokker. Vegg i front ved port og dør er i trekonstruksjon, kledd med stående kledning. Det er leddport inn til garasjerom, der porten skreier inn i skinne på hver side av port (ikke el. styrt). Dør inn ved siden av port til lagringsrom. Det er åpent fra garasjerom til bod/lagringsrom. Vegger er ikke isolert.

Taket er med taksperrer mot møneås. Taket er med åpen uisolert synlig konstruksjon. Det er kledd ut fra gavlvegg utvendig i trekantgavl over murvegg med stående kledning. Taket er tekket over taksperrer og tak-tro (takbord) med takshingel.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse     | Dato       | Kommentar           | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------|------------|---------------------|------------------|-------|---------|
| Eier            | 10.07.2025 | Opplysninger        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Takstingeniøren | 10.07.2025 | Egne forutsetninger | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

### 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. 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 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 golvareal (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 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/](http://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](https://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstingeniørenens rolle

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

[www.norsktakst.no](http://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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.