

Verditakst

 Fritidsbolig
 Tosbotn 1, 8960 VELFJORD
 BRØNNØY kommune
 # gnr. 202, bnr. 6, fnr. 4

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 20320-1504

Referansenummer: QJ3665

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Takst



Gyldig rapport
28.06.2024

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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

37 m²/37 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 950 000

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 uten fradrag

850 000

Fradrag for festet tomt

-

30 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

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

Kr. 1 000

Sist justert

01.01.2008

Oppjustert festeavgift

Kr. 1 365

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr. 30 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for fritidseiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode.

Det er pr. i dag liten tilgang på objekter i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øveråsveien 53 ,8960 VELFJORD 0 m² 2009 0 sov	16-09-2019	0	1 000 000	0	1 000 000	0
2 Sausheia 36 ,8960 VELFJORD 0 m² 0 0 sov	04-10-2020	0	1 000 000	0	1 000 000	0
3 Sausheia 40 ,8960 VELFJORD 0 m² 0 0 sov	17-11-2019	0	730 000	0	730 000	0
4 Tosenveien 712 ,8960 VELFJORD 0 m² 1988 0 sov	12-10-2021	0	600 000	0	600 000	0
5 Tosenveien 177 ,8960 VELFJORD 0 m² 0 0 sov	23-11-2022	0	600 000	0	600 000	0
6 Tosbotn 45 ,8960 VELFJORD 0 m² 0 0 sov	15-08-2023	0	500 000	0	500 000	0
7 Lande 25 ,8960 VELFJORD 42 m² 1986 2 sov	13-08-2023	699 000	689 000	0	689 000	16 405
8 Tosenveien 845 ,8960 VELFJORD 47 m² 1946 2 sov	06-12-2021	430 000	380 000	0	380 000	8 085

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

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 2.724,- p.r. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt og feiing.	Kr.	2 724
Dagens festeavgift 1000,-. Mulig ny festeavgift, svært usikkert 1 365,-	Kr.	1 365
Fritidsrenovasjon – samlingspunktkr 2 012,35 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon,	Kr.	2 012
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	840 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 880 000

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.	70 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi

Kr. 70 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

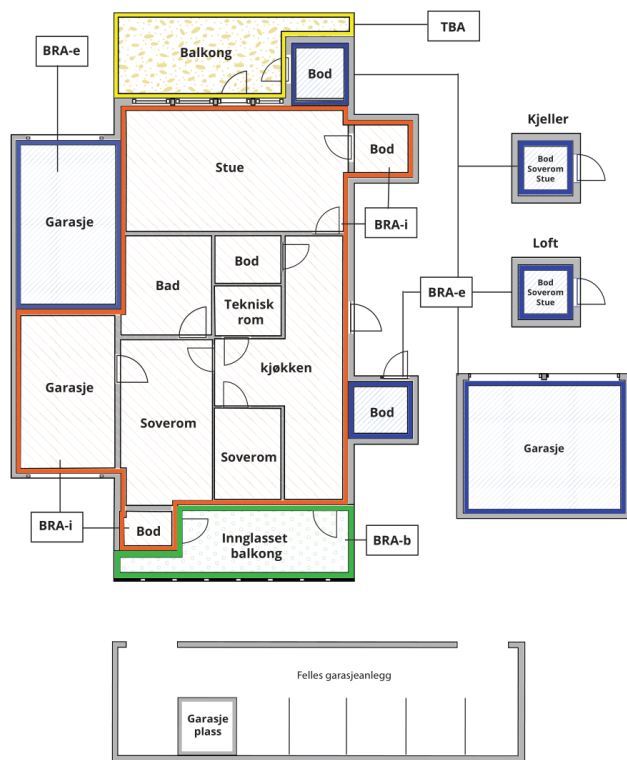
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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)				
Etasje	37			37	44		37
SUM	37				44		37
SUM BRA	37						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst i takstpakken: 11.06.2024

Det er ikke byggesaksmappe på 202/6/4 i bygningsarkivet.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene har noe lite volum og små vinder.

Uthus

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)				
Etasje		10		10	6		10
SUM		10			6		10
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst i takstpakken: 11.06.2024

Det er ikke byggesaksmappe på 202/6/4 i bygningsarkivet.

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)
Fritidsbolig	37	0
Uthus	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Asta Høyland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	202	6	4	0	400 m ²	Festekontrakt	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Tosbotn 1				02.11.1991	01.01.2025	01.01.2072	

Hjemmelshaver

Høyland Asta, Kristensen Bjørn Høyland, Høyland Gunnar

Kommentar

Det overstående er opplyst av selger.

Det står i takst fra 2008 ang. festeavgift «ifølge grunneier vil denne justeres opp ved overføring av kontrakt»

Dette er ikke oppgitt i festekontaktet, ukjent om dette også legges til grunn denne gangen for neste justering av festeavgiften.

Angående siste justering, neste justering, oppjustert festeavgift og kapitalisert verdi til fradraget for festet tomt, kan dette ha vesentlige avvik. Kontakt juridisk ekspertise på fagområdet tomtefeste.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tosbotn innerst i Tosenfjorden. Kort vei til fiskerik fjord, direkte adkomst til utmark og turterreng. Tosbotn er et lett tilgjengelig utgangspunkt sør for Lomsdal-Visten Nasjonalpark. Nærmeste tettsted er Hommelstø, ca. 40 km.

Adkomstvei

Fra takst i 2008: «I følge festekontarak er det beskrevet at skogsvei på baksiden av hytten skal brukes, denne veien er avstengt med autovern og kan således ikke nyttes. Når skogsvei ble avstengt fra FV 76 ble det gjort muntlig avtale med grunneier om at tilkomstvei blir over anordnet campingplass på slette nede ved sjø og parkeringsplass ved foten av skråning opp til hytta» Dette gjelder også pr. i dag. Det er angitt parkering av festers bil ved Hevelen. Det er ca. 90 meter fra P-plass opp til hytten. Ukjent om det i fremtiden tilkommer kostnader for drift av privat adkomst/p-plass.

Tilknytning vann

Ikke etablert. I festekontrakt står det at" drikkevann hentes fra Gnr 202, Bnr 6. Hentes i elv nedenfor hytta." Vannkvalitet er ukjent pr. i dag. Antatt kun sommervann.

Tilknytning avløp

Ikke etablert.

Regulering

Navn: Kommuneplanens arealdel for Brønnøy 2020 - 2030

Formål: LNFR-/LNFRs-område*

Periode: 2020-2030

«Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse og bestemmelser knyttet til LNFR-/LNFRs-områder; se kapitell 5 i vedlagte bestemmelser»

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til bestemmelser kommune vise til.

Om tomten

Tomten er et punktbeste. Størrelsen på slike tomten oppgis normalt ikke. Punktbeste omfattes som regel 1 mål inkludert arealet som opptas av bygninger.

Her er likevel arealet angitt til 400 m2 i festekontrakten.

Arealet er en naturtomt med stedbunden vegetasjon.

Fester har rett til parkering på ved Hevelen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Grunneier på hovedbruket er: Agnes Kristine Velde Olsen. Hjemmelshaver. 1/1.

Asta Høyland. Fester 1/3.

Gunnar Høyland. Fester 1/3.

Bjørn Høyland Kristensen. Fester 1/3.

Det er ikke kjent om festeavgiften er oppregulert etter 2002/engangsløftet, eller om denne blir oppregulert til makspris frem i tid eller ved salg. Der det er tale om en festekontrakt er dette hensyntatt i verdifastsettelsen av eiendommen. Imidlertid gjøres det oppmerksom på at dette er basert på takstmannens egen forståelse av gitte opplysninger uten juridisk bistand. Det forutsettes avklart eventuell regulering av festeavgift ved eierskiftet, vurdering av festeavgiftens oppjustering til markedsverdi samt eventuell innløsning av festet. Kontakt juridisk kompetanse på fagområdet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
656 000	2024	Skattetakst: kr 656.000,- Grunnlag: kr 459.200,- Skatt: kr 1.836,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
560 000	2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	13675265	Fullverdi	1 144 750	3 697

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for ytterligere opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Fritidsbolig

Byggeår

1992

Kommentar

1992-1994

Standard

Normal

Vedlikehold

Variert

Bygningsstruktur

Plassbygget hytte oppført med istøpte plastrør på fjell. Bjelkelag i tre, vegger i bindingsverk og saltak antatt med saksesperrer. Åpnet og luftig under hytten. Ingen adkomst for kontroll av lukkede konstruksjoner i gulv, vegger, tak eller mulig krypeloft. Ukjent om det finnes skader fra mus eller andre smådyr.

Det finnes noen skjevheter i konstruksjonene.

Altan på to sider av hytten av variert opprinnelse, 2009 og 2019, samlet ca. 44 m². Variert kvalitet, noe gjenstående arbeider, rekkverk under 1 meter og større åpninger i rekkverket, ikke rekkverk på deler mot øst. Hovedinngang under tak som dekker ca. 4 m². Det er også et lite takfremspring i gavlveggen mot sør.



Utvendige forhold

Stående kledning av tre, det finnes noen bord med råteskader. Åpninger i vegg mot sør bør kles igjen. Vinduer i tre med koblete glass. Altandør i tre med koblet glass. Inngangsdør i tre.

Ikke beslag under dører. Flere vinduer og altandør bør kittes opp.

Takrenner av plast, det er skade på takrenner og manglede takrenner fra snøras fra taket.

Taket er tekket av profilerte metallplater fra byggeår, noe løsnende belegg på plater og rust på platekanter.

Kasser, hengbord, vindskier og vannbord i tre.

Ingen adkomst for kontroll av undertaket.



Innvendige forhold

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.
Innvendige overflater ble malt og beiset opp fra 2010-2014.
Knirk i noen gulv.



Tekniske installasjoner

Montert utstyr er ikke funksjonstestet.

Sikringsskap i vf. Installasjon kontrollert og godkjent av LINEA 23/8-2022 uten anmerkninger.

EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

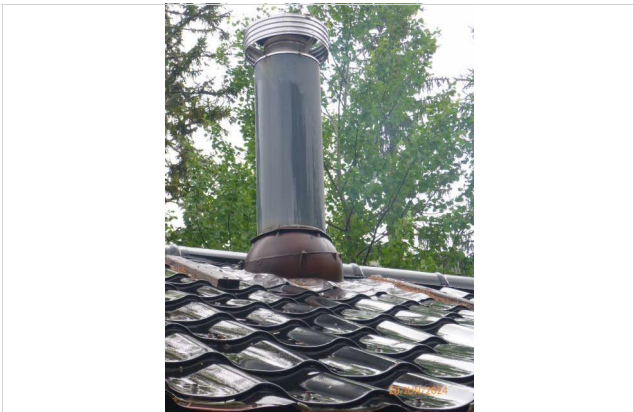
Det er en vedovn i stue, denne har stålppe over tak. Beslag ble reparert i 2009 etter lekkasjer.

Det mangler takstige til pipen, denne kan ikke feies grunnet manglende adkomst.

I feierapport er det angitt sist feid/kontrollert 23.06.2021.

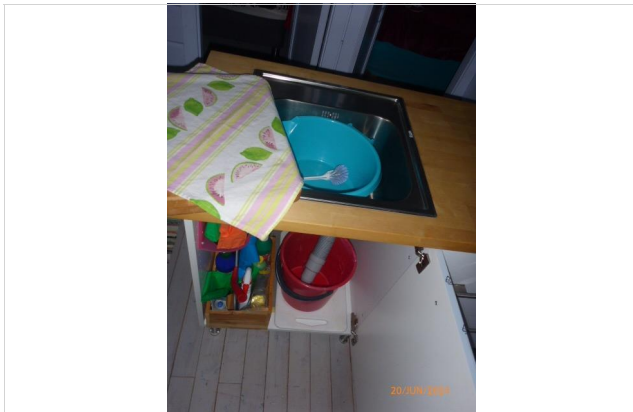
Det er i samme skjema opplyst «Det er ikke utført feiing/tilsyn da det ikke har passet»

Det er påregnelig med pålegg om takstige. Kontakt feier for ytterligere oppfølging.



Kjøkken

Furugulv fra byggeår. Ny IKEA innredning i ca. 2010. Slette fronter, heltre i benkeplaten. En vask i benkeplate, ikke innlagt vann, bruksvann til bøtte i underskap. Det er et lite kjøleskap under innredning og en liten komfyr med to plater plassert oppe på benkeplaten. Ingen avtrekk/ventilator montert.



Tilbygg / modernisering

2009	Vedlikehold	Utvendig maling: Vinduer, 2009, hytta 2016/2017.
2009	Ny altan, utv. tredekker	Ny altan, 2009 og 2019. Gangbane til uthus 2019.
2010	Oppussing	Innvendig oppussing 2010-2013.
2010	Renovering	Ny kjøkkeninnredning.

Uthus



Anvendelse

Uthus og utedo

Byggeår

1993

Kommentar

Antatt rundt 1993

Standard

Variert

Vedlikehold

Etterslep

Beskrivelse

Uthuset er oppført på terreng. Istøpte plastrør og tresøyler. Svikt i fundamentering på langvegg i øst. Bjelkelag i tre, skjevheter. Vegger i bindingsverk, skjevheter. Plassbygget saltak i tre, skjevheter.

Veggene er kledd med stående kledning av tre, det finnes råteskader på noe kledning.

Saltak teknet med profilerte metallplater, noe rust. Undertak av presenning. Ikke etablert takrenner. Raftkasser er ikke kledd.

Montert brukt vindu med tolags glass, et vindu med enkelt glass og en dør i tre.

Plassbygget dekke foran dør og gangbane mot hytten, ikke etablert rekkverk.

Det er innlagt strøm til uthuset, liten kapasitet på sikring her. Det er avdelt et rom med «utedo» Ikke etablert annen løsning enn dobøtte pr. i dag.

Uthuset er funksjonelt til formålet. Bygget trenger oppretting, forsterkninger og noe renovering.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2024		Gjennomgått	10	Nei
Takstpakke: Grunnkart	10.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Takstpakke: Info planstatus	30.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Takstpakke: Kommunale avgifter	29.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Takstpakke: Reguleringskart	30.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Takstpakke: Kommuneplanens arealdel 2020-2030			Ikke gjennomgått	30	Nei
Takstpakke: Målebrev	16.07.1991		Gjennomgått	1	Nei
Takstpakke: Tilknytning vann og avløp	25.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Takstpakke: Rapport feier	28.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Takstpakke: Byggesaksmappe	11.06.2024	"Det er ikke byggesaksmappe på 202/6/4 i bygningsarkivet"	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikring	31.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
El-kontroll Linea	23.08.2023		Gjennomgått	1	Nei
Festekontrakt	02.11.1991		Gjennomgått	2	Nei
Takst	26.05.2008		Gjennomgått	12	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og omsetningsoversikt.	20.06.2024		Gjennomgått	8	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Eqne forutsetninger

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert ut over det omtalte i takst.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Markedsverdi

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

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, 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 taktrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

Verditakstens avgrensninger

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.