

# Verditakst

📍 Kvamsvegen 3374, 7732 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 234, bnr. 8

## Markedsverdi

**550 000**

Areal (BRA): Enebolig 655 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 18.03.2024

Oppdragsnr.: 21983-1021

Referansenummer: KZ5043

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset



Norconsult 

Gyldig rapport  
18.03.2024

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.

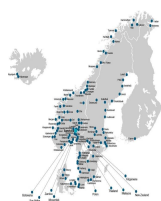
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



### Rapportansvarlig

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321



Norconsult

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**655 m<sup>2</sup>/655 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 6 Bod, Entré, 2 Hobbyrom, 5 Gang, Toalettrom, 2 Bad, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Stuer, Trapperom, 7 Uinnredet kjellerrom, Uinnredet loft, Loftstue, Kott

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 550 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 100 000**

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

**550 000**

## Konklusjon markedsverdi

**550 000**

## Markedsvurdering

Boligen selges på tvangssalg.

På grunn av at boligen er full av innbo og løsøre er det ikke mulig å foreta en fullverdig tilstandsvurdering, og det ble derfor enighet med megler om at en verditakst er tilstrekkelig.

Kort oppsummert ifm tilstand så kan det nevnes at det observeres råteskader, sopp, knuste og manglende vindusglass og generelt stor slitasje på boligen. Våtrommene tilfredsstiller ikke dagens krav og det registreres fritt vann på gulv på badet i 2. etasje.

Det må på regnes store påkostninger for å få utbedret de feil og mangler som er registrert.

Eiendommen ligger like ved E6 og det er betydelig trafikkstøy.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kvamsvegen 3065 ,7732 STEINKJER<br>108 m <sup>2</sup> 1990 3 sov | 03-09-2019 | 1 190 000 | <b>1 100 000</b> | 0         | 1 100 000 | <b>10 185</b>       |
| 2 Valløyvegen 211 ,7717 STEINKJER<br>122 m <sup>2</sup> 1959 4 sov | 29-05-2022 | 1 250 000 | <b>1 125 000</b> | 0         | 1 125 000 | <b>9 221</b>        |
| 3 Borganvegen 214 ,7732 STEINKJER<br>170 m <sup>2</sup> 1978 3 sov | 21-09-2021 | 1 690 000 | <b>1 500 000</b> | 0         | 1 500 000 | <b>8 824</b>        |
| 4 Kvamsvegen 2654 ,7732 STEINKJER<br>245 m <sup>2</sup> 1984 5 sov |            | 0         | <b>1 500 000</b> | 0         | 1 500 000 | <b>6 122</b>        |
| 5 Bindsvegen 18 ,7717 STEINKJER<br>334 m <sup>2</sup> 1885 9 sov   |            | 990 000   | <b>0</b>         | 0         | 0         | <b>2 964</b>        |
| 6 Stodvegen 2780 ,7717 STEINKJER<br>108 m <sup>2</sup> 1964 3 sov  | 25-08-2019 | 390 000   | <b>250 000</b>   | 0         | 250 000   | <b>2 315</b>        |

### 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

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 14 500 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 13 500 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 000 000**

### 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.        | 120 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>120 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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 adkomst 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1. etasje      | 313                           |                             |                            | 313 |                                 |                             |
| Kjeller        | 133                           |                             |                            | 133 |                                 |                             |
| 2. etasje      | 209                           |                             |                            | 209 |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     | <b>655</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>655</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Entré , Hobbyrom , Hobbyrom 2, Gang , Gang 2, Gang 3, Gang 4, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Soverom , Stue , Stue 2, Trapperom               |                             |                            |
| Kjeller   | Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6, Uinnredet kjellerrom 7 |                             |                            |
| 2. etasje | Uinnredet loft , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Loftstue , Bod , Bod 2, Kott                                                                  |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede er ikke forevist tegninger, så kontroll av dette er ikke foretatt.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Det opplyses om at et rom i 2. etasje brukes som soverom selv om det ikke er vinduer på rommet.

## 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 341        | 314        |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede  | Rolle         |
|-----------|------------|---------------|
| 13.3.2024 | Tommy Berg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER                       | 234  | 8    |      | 0    | 1874.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Kvamsvegen 3374    |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Saur Lisbeth |      |      |      |      |                       |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i Kvam, like ved E6.

### Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

### Tilknytning vann

Det er ukjent om det er offentlig eller privat vanntilførsel.

### Tilknytning avløp

Om boligen er tilknyttet offentlig avløp eller har privat septik er ukjent.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Stort sett omtrent flat tomt, opparbeidet med plen. Gårdsplass med grus.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 300 000  | 1998 |

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



### Anvendelse

Boligformål

### Byggeår

1885

### Kommentar

Bygget er tidfestet til mellom 1875 og 1899 i Ambita

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Bygningsstruktur

Bygget er oppført med kjeller og to etasjer over kjelleren.

Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og betong. Veggene er av tre/tømmer og utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Det er vinduer i tre med 1 lag glass, kobla glass og 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, der vinduer med 2-lagsglass er fra 70 tallet.



### Utvendige forhold

Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og betong. Grunnmuren har riss og sprekker.

Vinduene er av tre med 1 lags glass, kobla glass og 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, der de nyeste er fra 70 tallet. Vinduene har betydelig slitasje og en del råteskader. Det registreres vinduer med manglende glass, med knuste glass og

punkterte glass.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Deler av konstruksjonen er igjenkledd og utilgjengelig. Deler er åpent. Det registreres fukt og råteskader.

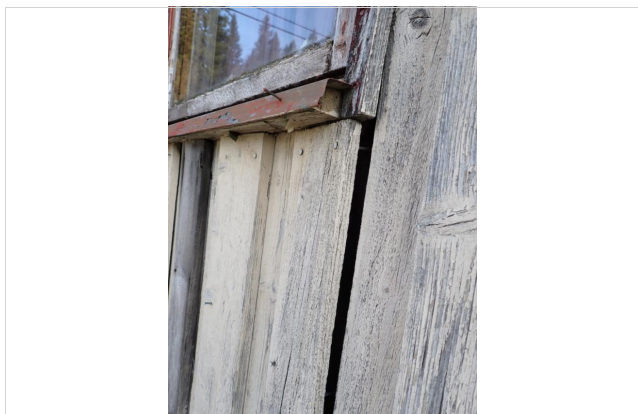
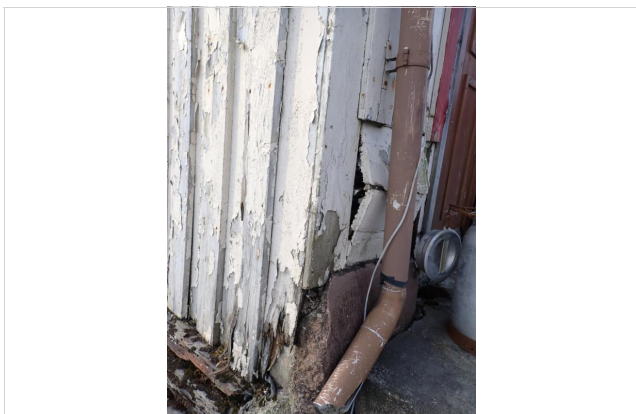
Taket er tekket med metallplater av ukjent alder. Metallplatene bærer preg av betydelig lakkavskalling og stedvis rust.

Takrenner mangler stedvis, og er stedvis ufullstendige. Takrenner er rustet. Taknedløp er avsluttet over bakken ved grunnmur.

Det er etablert glatt taktekking, og taket mangler snøfangere og stigetrinn til pipene på boligen.

Kledningen er betydelig slitt, har store malingsavskallinger, er delvis løsnet og det registreres områder med råteskader.

Underliggende konstruksjoner antas å kunne ha skader, uten at dette er bekreftet med destruktiv inngripen i kledningen.



### Innvendige forhold

På gulv er det ubehandlede overflater, laminatgulv, gulvbelegg, teppegulv. Vegger har ubehandlede overflater, tapet, panel og malte overflater. Himlinger har ubehandlede overflater, panel og malteoverflater.

Det ble ikke foretatt en fullverdig tilstandsvurdering av boligen da det er så mye løsøre plassert rundt om på stort sett alle rom at det er vanskelig å komme til på alle rommene, samt at storparten av overflatene ikke er tilgjengelige.

Det bemerkes likevel at det registreres stedvis stor slitasje, stedvis manglende overflater og stedvis store skader i overflater.

Råteskader registreres både i kjeller og på uinnredet loft. Det registreres også sopp på enkelte rom i boligen.

Eldre dører med til dels betydelig slitasje. Flere dører tar i karm og er vanskelige å åpne/lukke. Dører må påregnes skiftet, eller påkostes betydelig vedlikehold.

Det er observert grunnmur av gråstein, teglstein og betong. Det registreres fukt, saltutslag og sprekker i grunnmuren og i det støpte dekke. Enkelte sprekker i dekke er ganske store. Synlige ståldragere i kjeller bærer preg av korrosjon og rust.

Det er to teglsteinspiper i boligen, og flere ildsteder. Det registreres flere avvik, og en kontroll av brann/feiervesen, samt utbedring av avvik en slik kontroll avdekker må gjøres før fyringsanlegg tas i bruk.



### **Tekniske installasjoner**

Boligen har et el-anlegg. El-anlegget har to sikringsskap og det er skrusikringer.

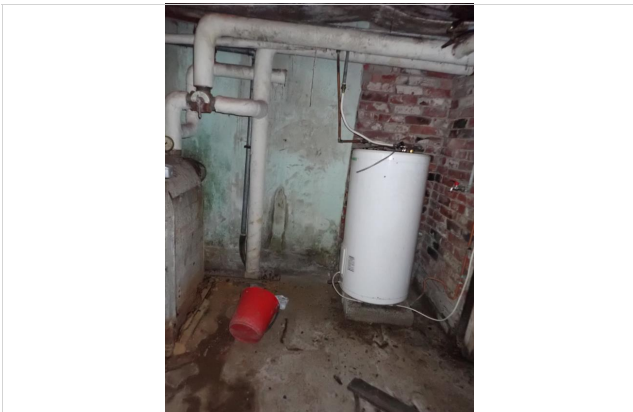
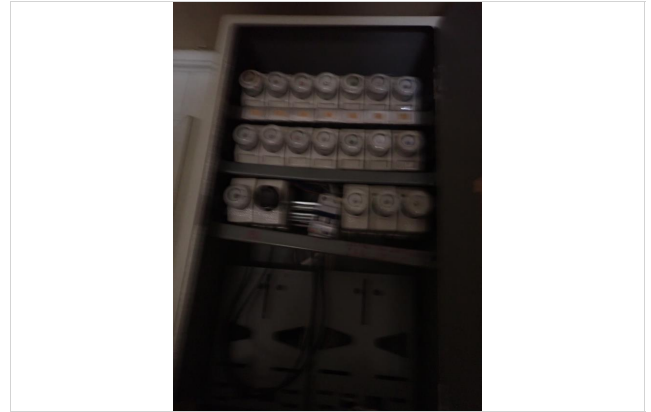
Eldre el-anlegg der det registreres behov for tiltak, inklusive behov for å skifte ut de eldste delene av anlegget.

Vann og avløpssystem av ukjent alder, men i all hovedsak galvaniserte jernrør og kobberør til vann, og eldre soilrør til avløpsanlegget. Begge deler bør i all hovedsak skiftes ut.

Det opplyses om at både vann og el var frakoblet på befaringsdagen, så funksjonen på anleggene, og om det er vannlekkasjer eller tilsvarende feil på noen av anleggene er derfor ukjent.

Varmtvannstank på ca 200 liter produsert i 2000 plassert i kjeller.

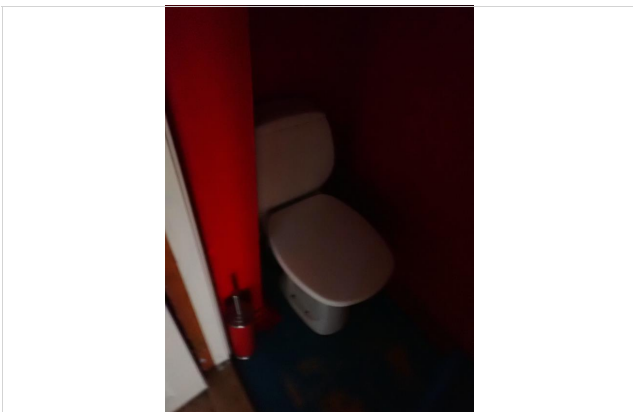
Det er også installert en varmepumpe. Alder på denne er ukjent. Om den virker er ukjent.



### Spesialrom

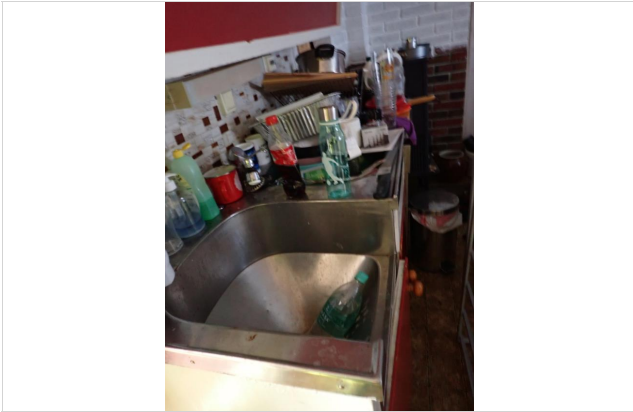
Toalettrommet har malte overflater og et wc.

Vannet var frakoblet på befaringsdagen, så det er ukjent om toalettet fungerer som tiltenkt.



### Kjøkken

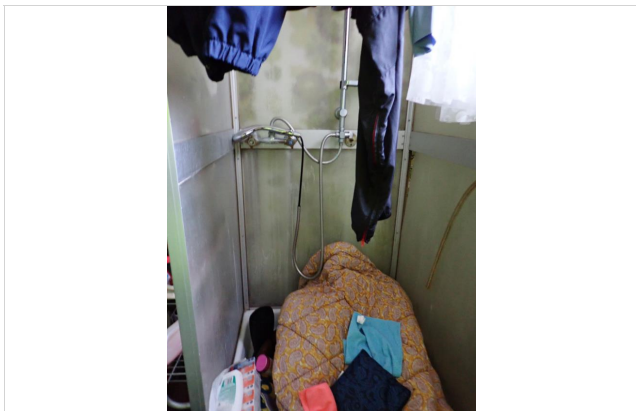
Eldre kjøkkeninnredning – antatt fra 50-60 tallet, med tilhørende slitasje.



### Våtrom

Ingen av våtrommene tilfredsstiller dagens krav til våtrom og bør totalrenoveres.

På våtrommet i 2. etasje ble det i tillegg observert en god del vann på gulvet. Dette selv om vannet i boligen var avstengt på befaringen.



#### Tilbygg / modernisering

1930      Tilbygg      Tilbygg - opplyst i Ambita.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke 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.

### Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### 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 kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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