

# Når du tenker litt framover

Taksering av leiligheter, eneboliger, fritidseiendommer,

mindre landbrukseiendommer og næringseiendommer, samt skadetakst





## **Taksering - å sette to streker under**

Hensikten med taksering er å fastsette verdi. Gjennom målinger og faglige vurderinger vil vi som takstmenn konkludere hva en bolig, en eiendom, et løsøre, eller omfanget av en skade er verdt i kroner og øre. Som medlem av Norges TakseringsForbund stiller vi ikke bare strenge krav til oss selv - vi er en del av et nettverk som bidrar til trygghet gjennom rutiner, faglige standarder og sertifiseringer.

Vårt løfte til deg:

Når vi setter to streker under skal du kunne stole på at beste praksis er fulgt.

## **Verditaksering, forhåndstakst og verdivurdering - når prisen teller**

Dette er takster som typisk er aktuelle i forbindelse med kjøp, salg eller refinansiering av fast eiendom, ved større oppussingsprosjekter, ved samlivsbrudd hvor eiendeler skal fordeles, i forbindelse med arv og dødsbo, eller ved konkurser. Våre oppdragsgivere er i all hovedsak privatpersoner, men også advokater, banker, forsikringsselskaper og andre rådgivere kan ha interesse av å få utført en uhildet verditakst eller verdivurdering.

*Verditakst:* Basert på takstmannens befaring og oppmåling av boligen utarbeides en rapport som inneholder en teknisk beskrivelse av boligen sammen med arealene som er beregnet på grunnlag av oppmålingen. Rapporten vil inneholde en kortfattet beskrivelse av vedlikeholdet av boligen og en enkel fuktmåling av bad, dog uten at det er gjort nøyere undersøkelser av den tekniske tilstanden. Rapporten oppsummeres i form av en vurdering av eiendommens markedsverdi på takseringstidspunktet hvor verdien beregnes etter vurdering av beliggenhet hvor utsikt, solforhold, kommunikasjon, nærhet til butikker, barneskole og liknende tas i betraktning.

*Forhåndstakst:* En forhåndstakst er en forhåndsvurdering av en eiendom som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Hensikten er å vurdere kostnadsrammen, markedsverdien og potensialet i prosjektet. Taksten baseres på fremlagte tegninger og beskrivelser, reguleringsbestemmelser og plandokumenter mv. Banker og andre finansinstitusjoner krever ofte forhåndstakst for å kunne beregne sikkerhet på utlånsrammen i forbindelse med det aktuelle prosjektet. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

*Verdivurdering:* Dette er en type takst som er noe enklere enn en verditakst. Det blir utført befaring og laget en forenklet brevtakst uten arealmåling, fukttest og liknende. Verdivurderingen fokuserer på å bestemme boligens antatte markedsverdi og er gjerne et aktuelt produkt i forbindelse med refinansiering.





### **Boligsalgsrapport - trygghet for både selger og kjøper**

*Boligsalgsrapport* er en strukturert gjennomgang av boligens byggetekniske tilstand. I rapporten blir det lagt spesielt vekt på å fremstille byggetekniske forhold som er særlig relevante ved et eierskifte.

I rapporten tar man også levetidsbetraktninger, hvor det opplyses hvilken generell levetid en bygningsdel antas å ha. Dette for å synliggjøre at alle bygningsdeler har en forventet levetid, som medfører at boligen må vedlikeholdes. Den gunstige kombinasjonen av tilstand og takst gir kjøper et godt grunnlag for å vurdere behovet for nødvendige reparasjoner, fornyelse og vedlikehold.

Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, fordi det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Rapporten er tilpasset Avhendingsloven. Det betyr at forhold som ofte ellers kan føre til konflikter som erfaringsmessig ender i retten, i størst mulig grad er vurdert og påpekt i Boligsalgsrapporten.

Rapporten bygger på en standard skapt av takstbransjen i Norge og bidrar til tryggere boligsalg gjennom å skape en felles forståelse mellom selger og kjøper om boligens tilstand.

Boligsalgsrapporten kan også være et verktøy for de som ønsker og selge boligen selv, uten bruk av megler.



### **Tilstands- og reklamasjonsrapporter**

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand. Etter en grundig befaring av boligen med hensyn på den tekniske tilstanden lages det en tilstandsrapport. Rapporten beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og/ eller normale forventninger om tilstand etter slit og elde. En tilstandsrapport kan omfatte en del av eller hele bygningen.

Reklamasjonsrapporten er i prinsippet en tilstandsrapport hvor oppdraget er å foreta en vurdering av reklamerte forhold ved eiendommen i forbindelse med eierskifte.

Oppdraget går ut på å vurdere de reklamerte forhold på stedet samt tilgjengelig teknisk saksdokumentasjon. Reklamasjonsrapporten omfatter ikke vurdering av de juridiske sidene i saken, og vurderer kun de forhold som det er reklamert på.

De økonomiske konsekvenser av reklamasjonen beregnes med utbedring til referansenivået dersom det konstateres et negativt avvik. Det gjøres fradrag for eventuelle forbedringer som følge av at levetider på bygningsdeler forlenges eller at tilstanden på bygningsdeler blir fornyet.





### **Skadetakst - når uhellet er ute**

Som skadetakstmann er vi den uavhengige tredjepart som gjennom profesjonell og kunnskapsrik yrkesutøvelse sikrer et riktig oppgjør og reparasjon.

*Skadetaksering av byggverk:* Når uhellet er ute og bygningen får skade, vil forsikringsselskapet i svært mange tilfeller kontakte en skadetakstmann for å sikre et profesjonelt grunnlag for erstatningen. I noen tilfeller, spesielt ved kompliserte skader, får takstmannen i oppdrag å styre arbeidet med istandsetting.

*Skjønn på fast eiendom:* Ved større skader er det vanlig å benytte skjønn som oppgjørsform. Forsikringsselskapet og skadelidte velger hver sin skjønnsmann som skal bli enige om erstatningen med bindende virkning. Skjønn er en «minirettssak» hvor forsikringsselskap og skadelidte oppnevner hver sin skjønnsmann som skal bli enige om forsikringsoppgjøret.

*Naturskade:* Skader som i lovens forstand direkte skyldes skred, storm, stormflo, flom, jordskjelv eller vulkanutbrudd er det vi kaller naturskadetaksering.



## TILLEGGSTJENESTER:

### Termografering og trykktesting

Som et tillegg til våre takseringsprodukter tilbyr vi ytterligere tilstandsvurderinger av boliger i form av termografering og trykktesting.

Termografering er en metode for å avlese temperatur på en eller flere overflater, uten å være i berøring eller gjøre fysiske inngrep i objektet. Dette gjøres med et termokamera, som er sensitivt for infrarød stråling og derved påviser temperaturforskjeller.

Termografering er ideelt å bruke ved kontroll av tekniske installasjoner, søk etter luftlekkasjer og kuldebroer, og for å oppdage fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Trykktesting er en metode for å finne ut om det er lekkasjer i boligen og hvor store de er. Vi tilbyr trykktesting av boliger med vårt Blower Door system, som er et anerkjent og komplett system for tetthetsprøving. Resultatene fra målingene angir hvor tett boligen er.

**Ta kontakt om du ønsker å vite mer!**





Ishavstakst er en del av TBBL Teknisk og leverer et bredt spekter av takseringsområder til private, næringsliv og offentlige aktører i Troms, Finnmark og Svalbard. Virksomheten innehar solid ingeniør- og takstfaglig kompetanse. Vi er medlem av Norges TakseringsForbund og underlagt strenge krav til oppdatert kunnskap med klare retningslinjer for hvordan takseringsoppdrag skal gjennomføres. Ved å velge Ishavstakst som din takstpartner kan du være trygg på at du får NTF-sertifisert takst som gir et mest mulig korrekt bilde av verdi eller skadeomfang.

Takseringsområder:

- Verditaksering
- Forhåndstakst
- Verdivurdering
- Boligsalsgrapporter
- Tilstandsrapporter
- Reklamasjonsrapporter
- Skadetakst på bygning, innbo og naturskader

**Ishavstakst**  
c/o TBBL Teknisk  
Grønnegata 58-60  
Postboks 6156, 9291 Tromsø  
Tel 77 60 32 00  
E-post: [post@ishavstakst.no](mailto:post@ishavstakst.no)  
[www.ishavstakst.no](http://www.ishavstakst.no)