


# Verditakst

 Enebolig

 Skoglundveien 32, 9392 STONGLANDSEIDET

 SENJA kommune

 # gnr. 243, bnr. 53

## Markedsverdi

**550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20058-1441

Referansenummer: AZ5015

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth

Vår ref:



**midt-troms takst**  
**ståle langseth as**

Gyldig rapport  
30.10.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon. I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.

Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.

Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051



midtroms takst  
ståle langseth as

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Uinnredet kjellerrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 550 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

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

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen.

Verdien er vurdert ut fra sattet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Denne eiendommen har stort etterslep på løpende vedlikehold, blant annet registreres setningskader i inngangsparti, råteskader i kledning, vinduer og dører som står foran utskifting. Bad må totalrenoveres.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hofsøyveien 775 ,9392 STONGLANDSEIDET 105 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	22-08-2024	1 900 000	<b>1 725 000</b>		1 725 000	<b>16 429</b>
2 Mølnelva 62 ,9392 STONGLANDSEIDET 113 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	14-06-2022	1 600 000	<b>1 600 000</b>		1 600 000	<b>14 159</b>
3 Rødsandveien 149 ,9392 STONGLANDSEIDET 86 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	13-06-2024	1 200 000	<b>1 150 000</b>		1 150 000	<b>13 372</b>
4 Skrolsvikveien 789 ,9392 STONGLANDSEIDET 99 m <sup>2</sup> 1936 5 sov	28-11-2021	600 000	<b>700 000</b>		700 000	<b>7 071</b>
5 Skrolsvikveien 1778 ,9392 STONGLANDSEIDET 106 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	16-09-2021	750 000	<b>740 000</b>		740 000	<b>6 981</b>
6 Skoglundveien 24 ,9392 STONGLANDSEIDET 170 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	13-09-2021	1 250 000	<b>1 150 000</b>		1 150 000	<b>6 765</b>
7 Skoglundveien 3 ,9392 STONGLANDSEIDET 76 m <sup>2</sup> 1966 2 sov	19-01-2014	400 000	<b>480 000</b>		480 000	<b>6 316</b>
8 Skoglundveien 4 ,9392 STONGLANDSEIDET 140 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	27-05-2015	600 000	<b>485 000</b>		485 000	<b>3 464</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.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 050 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 050 000**

## 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.	100 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 100 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</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

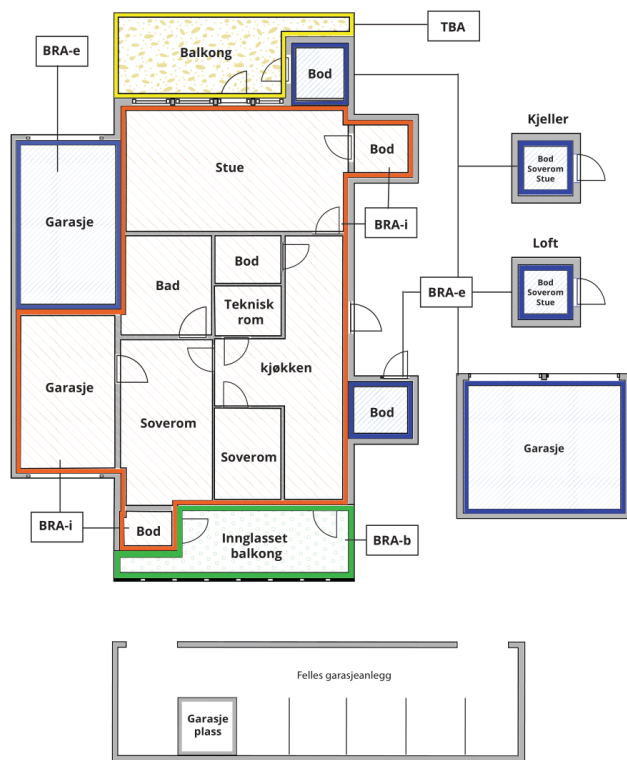
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg.	50			50	5
1 etg.	66			66	13
Kjeller	47			47	
<b>SUM</b>	<b>163</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>163</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 etg.	Bod , Gang , Bad , Kjøkken , Stue	Bod 2	
Kjeller		Uinnredete kjellerrom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	110	53

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Are Benjaminsen	Kontakt person

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	243	53		0	1696 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skoglundveien 32

### Hjemmelshaver

Benjaminsen Odd Ivar



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 0,5 km. nordøst om Skrolsvik sentrum, mot Skoglund. Skrolsvik ei lita bygd ytterst mot vest, helt sør på øya Senja. Området har gode lysforhold, med fine rekreasjonsområder på sjø og land. Fra hytta har man utsikt over Andfjorden og øyparadiset Meløyvær, Bjarkøy, Sandsøy og Grytøy.

Skrolsvik bygda har i underkant av 100 innbyggere. Stedet har en avdeling under Midt-Troms Museum; Kveitemuseum/Gammelbutikken og det nedlagte Skrolsvik fort.

Bygda ligger ved enden av fylkesvei 221. Til Stonglandseidet er det ca 18 km, her ligger det butikk, bensinpumpe, sykehjem, skole og barnehage. Til kommunesentret Finnsnes er det ca 65 km, Finnsnes har bymessige fasiliteter som kjøpesenter, spisesteder og skole etc.

Fra Skrolsvik går det hurtigbåt til Harstad flere ganger i uka.

### Adkomstvei

Felles privat avkjøring fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Ihht. Senja kommune;  
Planidentifikasjon20191927  
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag  
Arealbrukstatus Nåværende  
Områdenavn LNRF

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånede terreng.  
Tomta fremstår som gjengrodd/naturtomt med biloppstillingsplasser.

Det opplyses at det ligger en nedgravet oljetank på tomta. Dette er ikke tillatt, oljetank skal fjernes/saneres ihht. gjeldene forskrifter.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 30.10.2024 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
65 000	2007

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



### Anvendelse

### Byggeår

1951

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

### Bygningsstruktur

Boligen har stripefundament, grunnmur og kjellergulv av betong. Det registreres setningsskader i inngangsparti som følge av tele/frost, på grunnmur ses riss, sprekker og saltutslag.

Etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord. I kjeller er deler av etasjeskiller åpnet som følge av vannskade/rørbrudd.

Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering.

Boligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, tilbygg har salet takkonstruksjon oppført med w-takstoler.

### Utvendige forhold

Grunnmur er malt, det registreres sprekker og riss.

Vegger er kledd med liggende malt kledning, og det registreres råteskader og dårlig/manglende lufting ned mot grunnmur.

Vinduer av tre med forsegla og kobla glass, uisolert ytterdør, balkongdør av tre med forsegla glass, balkongdør av tre med enkelglass og isolert kjeller dør. Vinduer og dører har begrenset/ingen restlevetid.

Taket er tekket med bølgeblekk. I boligens fasade er det montert takrenner og nedløp av plast. Takrenne har stor lekkasje. På boligens bakside er det ikke montert takfotbeslag eller takrenne. Man må anta at taktekking har begrenset restlevetid.

### Innvendige forhold

Mellim 1 etg. og 2 etg. ser det montert en 180° trapp av tre med malte vanger og rekkverk. I trinn er det montert belegg.

Gulv med betong (kjeller) og belegg.

Vegger med betong (kjeller), Korea-panel og plater som er malt/tapetsert.

Himling med rupanel (kjeller) malte plater og tak-ess plater.

Det registreres bruksslitasje og skader.

### Tekniske installasjoner

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue og på kjøkken. Feieluke er plassert i kjeller. Pipa har ikke synlige vanger ihht. gjeldene krav (teglpipe skal ha 4 synlige sider).

Åpent elektrisk anlegg fra bygge og ombyggingsår. Sikringsskap med patronsikringer er plassert i gang 2 etg.

Synlige vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 150 liter er plassert i kjeller. Det vil være naturlig å bytte ut vann og avløpsrør ved renovering av bad.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vindu.

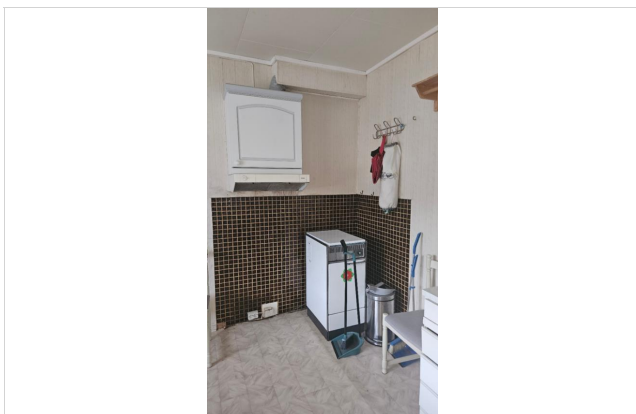
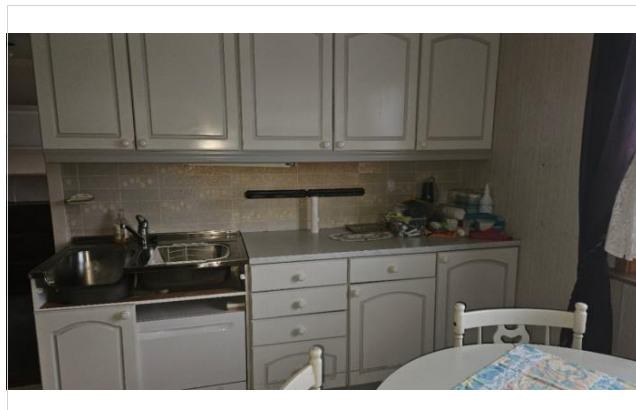
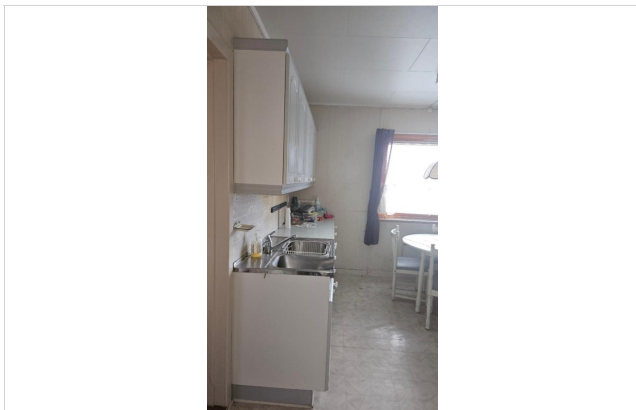
### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, lite skaplass.

Benkeplate av laminat.

Ventilator med avtrekk ut lufteløp i tegl pipe. Dette er ikke tillatt ihht. gjeldene forskrifter.

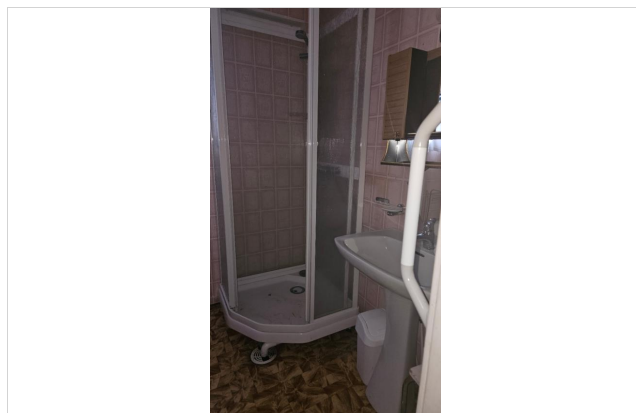
Det registreres bruksslitasje og skader.



### Våtrom

Badet har belegg med oppbrett, og vegger med våtroms tapet. Himling med malt plate.  
Innredet med gulvmontert wc, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett, servant og speilskap.

Badet holder ikke dagens krav til våtrom og bør totalrenoveres. Videre bruk kan medføre vann/fuktskader på omliggende konstruksjoner.



### Tilbygg / modernisering

1970 Ombygging Opplyses ombygget og rehabilitert (opplyst i tidligere takst)

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	13.02.2007		Gjennomgått	5	Nei
Ubekreftet utskrift av grunnbok	30.10.2024		Gjennomgått	1	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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Forutsetning

### Generelt

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

### Arealberegninger for boenheter

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

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

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor

omsluttede 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.

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

iVerdi AS, 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

# Verditakstens avgrensninger

for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

[www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## **Takstmansens 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 takstmansens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.