

# Verditakst

 Fritidsbolig

 Sortlandsveien 2411, 8430 MYRE

 SORTLAND kommune

 gnr. 39, bnr. 86

## Markedsverdi

### 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2021

Rapportdato: 10.07.2024

Oppdragsnr.: 20840-1269

Referansenummer: OZ1500

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



**TakstTeam**  
VETERÅLEN

Gyldig rapport  
10.07.2024

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.

## TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 6 ansatte, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Lån/pant/refinansiering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Soverom, Toalettrom, Vindfang, Stue, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 600 000

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 1 850 000

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

600 000

## Konklusjon markedsverdi

600 000

## Markedsvurdering

Fritidseiendom, med areal ca. 12 da. beliggende ved Storvatnet på Frøskelandsfjellet, med påstående hytte og vedfyrt badestamp. Sørvendt hovedfasade på hytten med god utsikt mot Storvatnet og fjell i flere retninger.

Bygning gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder. Dette selv om hytten også preges av elde, slitasje og utidsmessighet samt vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lifjordveien 411 ,8430 MYRE 50 m <sup>2</sup> 1980 2 sov	20-07-2023	950 000	1 000 000	0	1 000 000	20 000
2 Sortlandsveien 2450 ,8416 SORTLAND 27 m <sup>2</sup> 1994 2 sov	01-10-2023	250 000	260 000	0	260 000	9 630
3 Sortlandsveien 2450 ,8416 SORTLAND 27 m <sup>2</sup> 1994 2 sov	02-07-2024	250 000	250 000	0	250 000	9 259

### 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

Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	11 500
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.	750
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	4 200
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>16 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 650 000**

### 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.	200 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 200 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</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

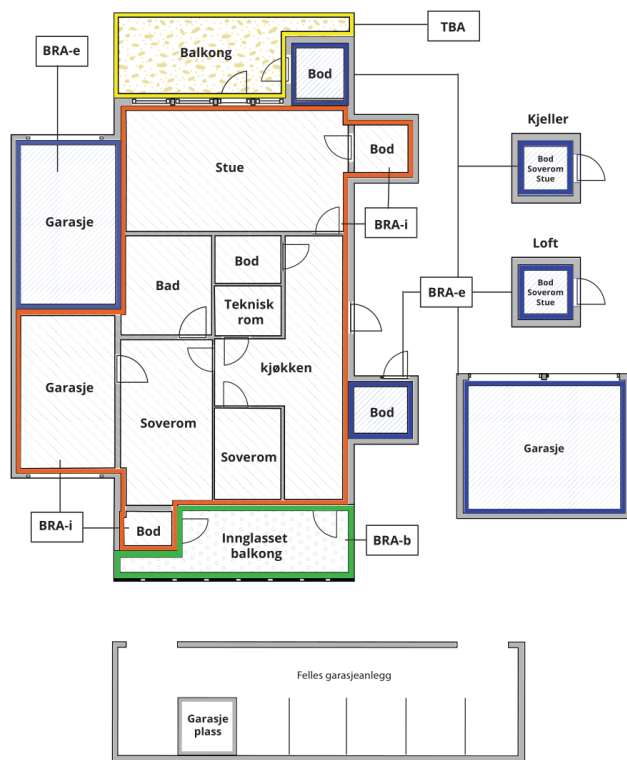
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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)

**Ekstern 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 branncelleindeling

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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	50			50			50
<b>SUM</b>	<b>50</b>						<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Vindfang/gang, Stue , Kjøkken		

### Kommentar

Arealer er hentet fra tidligere takst, forutsettes korrekt men må ansees som omtrentlig.

### Lovlighet

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

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt. anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt. anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

## 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	50	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2021	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	39	86		0	11962.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sortlandsveien 2411

### Hjemmelshaver

Sommernes Anne-Britt, Sommernes Per Julian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sørøstlig skrånende terreng, i landlige omgivelser med spredt fritidsbebyggelse like ved Storvatnet, på Frøskelandsfjellet. God utsikt mot vann og fjell i flere retninger. Eiendommen er synlig fra offentlig vei. Kort gangavstand fra opparbeidet parkeringsplass til påstående hytte.

Området generelt ansees som attraktivt, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv, på vann og land samt turer i skog og fjell, både sommer og vinter.

Ca. 9 km til Holmstad med nærmeste skole, barnehage og butikk.

Ca. 20 km til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Privat. Sommervann via nedlagt slange fra bekk.

### Tilknytning avløp

Privat. Gråvann føres til terreng.

### Om tomten

Eiendommen er i helhet å anse som naturtomt, med påstående busker og trær.

### Tinglyste/andre forhold

KONTORTAKST.

Takst datert 12.03.2021 samt eiers opplysninger legges til grunn for denne takst.

Det er ikke foretatt ny befaring, og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste takst (kun normal slitasje).

Det opplyses videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte takst og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst. På dette grunnlag er dagens verdier vurdert og ansatt.

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. Eiendomsdata, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med hytte og utedo.

Utedo er ikke nærmere beskrevet men hensyntatt i takst.

Hytten er i offentlige register registrert som "Fritidsbygg (hyttersommerhus o.l.)".

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2017

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig



### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Iht. eier.

#### Standard

Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder.

#### Vedlikehold

Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Dette selv om hytten også preges av elde, slitasje og utidsmessighet samt vedlikehold- og påkostningsbehov.

### Bygningsstruktur

Grunnoppføring iht. de enkelte byggeår, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjon- og isolasjonsmessige forhold.

Utførte påkostninger er registrert og hensyntatt i takst.

#### FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

Foruten at det er fuktmerker etter tidligere lekkasje i himling ved pipe, slitt bordkledning mot sør og at det er bruksslitasje og slitasje, er det ikke opplyst eller registrert forhold av vesentlig betydning.

Evt. øvrige registrerte og opplyste feil og mangler, samt gjenstående arbeid er hensyntatt.

#### PÅLEGG

Eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra offentlige myndigheter.

#### GENERELT

Det bør på brukte boliger generelt påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig.

Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befarings ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport).

### Utvendige forhold

#### TAKKONSTRUKSJON

Tak er utført som plassbygd saltakkonstruksjon og pulttak på tilbygg med oppbygging og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår, tekket med stålplater. Takrenner i plast.

#### YTTERVEGGER

Yttervegger er utført i isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår, med utvendig liggende bordkledning.

#### VINDUER OG YTTERDØRER

Hoveddør og bi-inngangsdør med trekarm.

Vinduer med trekarmer og 2-lags glass, m/løse utenpåliggende sprosser.

#### MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Søylefundamenter.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

#### TERRASSE OG UTEPLASS

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv, med utgang fra, vindfang, toalettrom, samt adkomst fra terreng.



#### UTVENDIG TRAPP

Trapp fra parkering er utført i trekonstruksjon.  
Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

#### Innvendige forhold

##### HIMLINGER

Himlinger er utført med panel.

##### VEGGER, OVERFLATER

Overflate vegger i bad er utført med panel.  
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med panel.

##### GULV, OVERFLATER

Overflate gulv på oppholdsrom med tregulv, laminatgulv og vinylbelegg på toalettrom.

##### ETASJESKILLE

Etasjeskille er utført som tradisjonelt stubbloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller med utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.

##### PIPE

Element pipe i stue fra byggeår.

#### Tekniske installasjoner

Vedfyrt badestamp ved terrassen mot nord.  
Vann- og sanitæranlegget fungerer iht. eier tilfredsstillende.

##### ELEKTRISK ANLEGG

12 V lavspenningsanlegg.  
Stedvis 220 V og aggregat.

##### ALARM

Røykvarslere.

##### LUFTBEHANDLING

Avtrekksvfte(ventilator) fra kjøkken.

##### LYD- OG BILDESISTEM

Riks-tv.

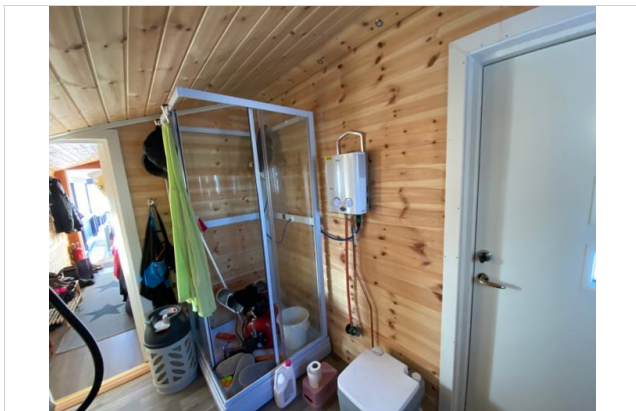
##### VARMEKILDER

Vedovn i stue.

#### Spesialrom

##### SANITÆRUTSTYR:

Porta-potti toalett, servant og dusjkabinett på toalettrom.  
Gassvannvarmer.



### Kjøkken

#### INNREDNINGER

Kjøkkeninnredning med 3,2 lm benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap. Gasskomfyr.  
Gasskjøleskap.



### Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Tilbygg toalettrom
	Modernisering	Bygget terrasse mot sør og nord.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	12.03.2021		Gjennomgått		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

#### KONTORTAKST.

Takst datert 12.03.2021 samt eiers opplysninger legges til grunn for denne takst.

Det er ikke foretatt ny befaring, og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste takst (kun normal slitasje).

Det opplyses videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte takst og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst. På dette grunnlag er dagens verdier vurdert og ansatt.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet. Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

### 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

# Verditakstens avgrensninger

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](http://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.



## Andre bilder

