

Verditakst

 Boligbygg med flere boenheter
 Steinkjellerbakken 5, 5003 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 167, bnr. 1316

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 18384-201800

Referansenummer: YX3439

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



Gyldig rapport
22.09.2025

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.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter. A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/158 m²

Boligbygg med flere boenheter : 3 Stue/kjøkken, 3 Soverom, 3 Bad, 3 Bod, Alkove

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 5 350 000

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

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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 ² PRIS
1 Lodin Lepps gate 4 ,5003 BERGEN 82 m ² 1915 2 sov	19-06-2024	5 490 000	5 890 000		5 890 000	71 829
2 Lindebergsmauet 8 ,5003 BERGEN 81 m ² 1899 3 sov	11-08-2022	5 490 000	5 600 000		5 600 000	69 136
3 Søndre Steinkjellersmauet 1 ,5003 BERGEN 95 m ² 1831 5 sov	10-11-2022	6 390 000	6 450 000		6 450 000	67 895
4 Nikolaikirkeallmenningen 1F ,5003 BERGEN 87 m ² 1850 3 sov	28-02-2022	6 100 000	5 750 000		5 750 000	66 092
5 Langeveien 8 ,5003 BERGEN 121 m ² 1890 3 sov	13-06-2023	8 490 000	7 950 000		7 950 000	65 702
6 Koren Wibergs plass 7 ,5003 BERGEN 148 m ² 1898 4 sov	20-06-2024	8 990 000	8 650 000		8 650 000	58 446
7 Nedre Stølen 1 ,5003 BERGEN 97 m ² 1890 0 sov	20-09-2023	5 500 000	5 500 000		5 500 000	56 701
8 Steinkjellergaten 6 ,5003 BERGEN 111 m ² 1900 2 sov	11-12-2020	5 490 000	5 550 000	62 000	5 612 000	50 559

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter antatt	Kr.	20 000
Forsikring premie antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 960 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

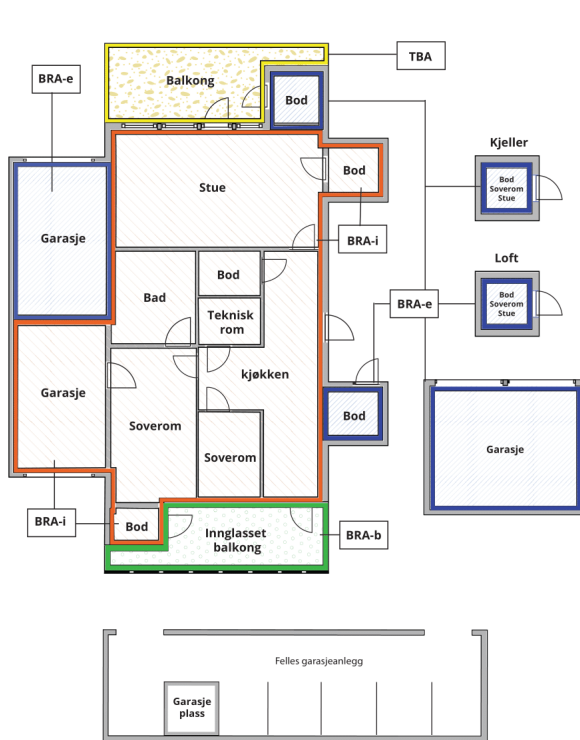
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset
balkong mv
(BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og
balkongareal
(TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal
(GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58			58	
2. Etasje	75	14		89	
Loft	25			25	
SUM	158	14			
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod 2, bod 3	Bod	
Loft	Alkove, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Bod 14 m²
2. etasje er bygget inn med deler av bakbygg.

Trappegang

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Loft er ikke besiktiget

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)
Boligbygg med flere boenheter	131	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Harris	Rekvirent
05.12.2024	Rune Løseth	Takstingeniør
	Harris	Rekvirent
25.6.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Harris	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1316		0	98.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinkjellerbakken 5

Hjemmelshaver

Løvehjerte AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Steinkjellerbakken i et eldre etablert område med eldre Bergenhus. Kort vei til alle nødvendige fasiliteter. Det er ikke parkering ved eiendom. Soneparkering i område/Birkebeiner senteret. Bygningene er oppført i 1723

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpssystem

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er stort sett bebygget

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...Forsikring				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

1723

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bolighus med flere boenheter.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Eldre Bergenhus som er oppført med natursteins grunnmur, trekonstruksjoner med liggende trekledning. Taket er tekket med betongstein.

Etasjeskille i trekonstruksjoner.

Fasade mot gate trenger vedlikehold.

Det er en god del gjenstående arbeider i huset og oppgradering av overflater.

Det er kun utleid en liten leilighet på loft.

Loft er besiktiget.

Nyere baderom og kjøkken innredning, takvinduer. Øvrige overflater på loft trenger oppgradering.

Resten av bygget står tomt

Utvendige forhold

Grunnmur i naturstein

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende tre kledning

Taket har sperrekonstruksjon

Taket er tekket med betongstein.

Renner og nedløp i plast.

Etasjeskille i trekonstruksjoner. (Skjevheter i konstruksjon)

Vinduer med isolerglass i trekarmen, antatt 1979 -1991

Ytterdører i malt utførelse med glassfelt.

Terrassedør med isolerglass i trekarmen. 2 stk.

Innvendige forhold

Gulvene har laminat,

Overflater på innvendige vegger har malte plater, malt panel, liggende plank

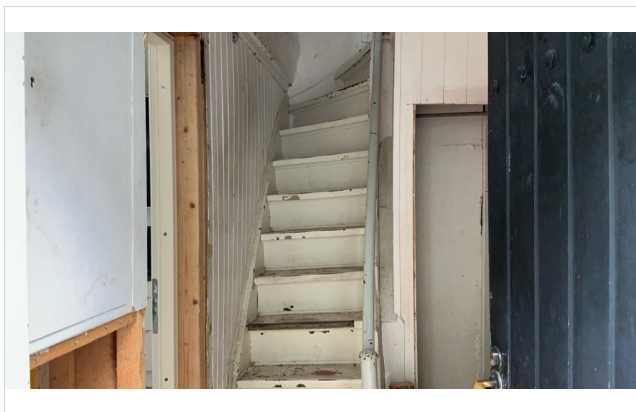
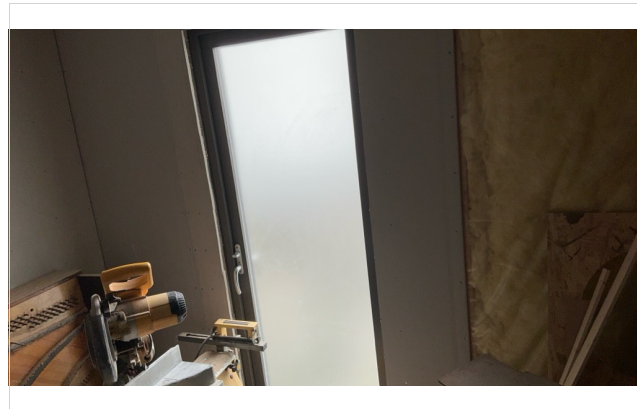
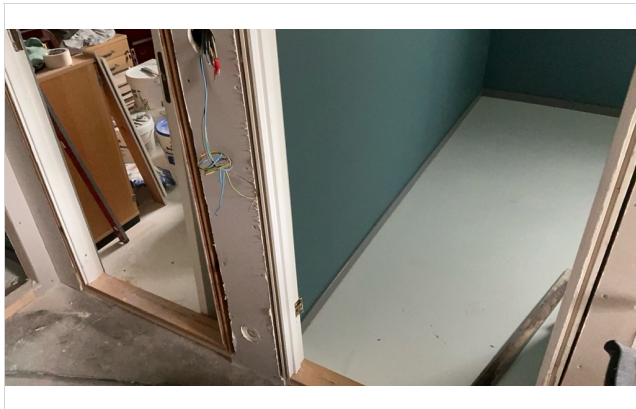
Himlingene har malte gipsplater, malt panel,

Internt trapp i furu med malte vanger (bratte og smale trapper)

Innerdører i heltre som et malt

Alminnelig utrustet med garderobeskap.

Klassifisert dør til leiligheten fra felles gang og furufyllingsdører.

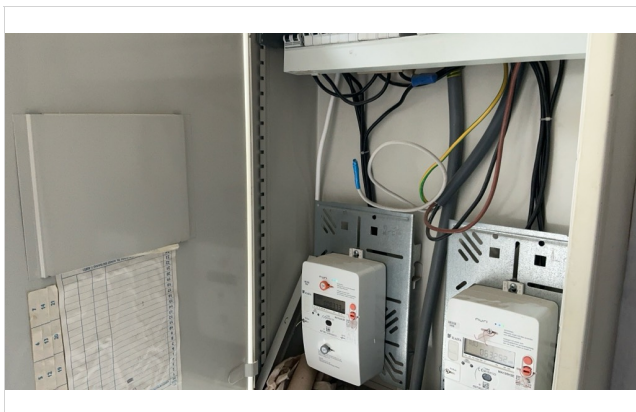


Tekniske installasjoner

Vannrør av plast i "rør-i-rør system" og avløp i plast

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.





Kjøkken

1. etasje venstre.

Kjøkkeninnredning type Ikea med profilerte hvite fronter.

Benkeplate i laminat.

Ventilator

Integrert utstyr som Oppvaskmaskin komfyr, nedfelt platetopp.

Fliser mellom skapinnredning.

Kjøkken på loft er ikke besiktiget. Info fra tilsendte bilder. Innredning med glatte hvite fronter, laminat benkeplate. Steikeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin.

Ikke kjøkken innredning i øvrige leiligheter



Våtrom

Baderom 1.etasje 2. etasje

Fliser på støpt gulv med varmekabler.

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

Sanitærutstyr på bad er veggfestet toalett, innredning med servant, dusjvegg. Vifte. Fordelings skap for vannrør.

Bad på loft er ikke besiktiget, opplysninger fra bilder

Fliser på gulv.

Fliser på vegger.

Veggfestet toalett, plass for vaskemaskin, nedfelt servant, dusjvegger.

Loft

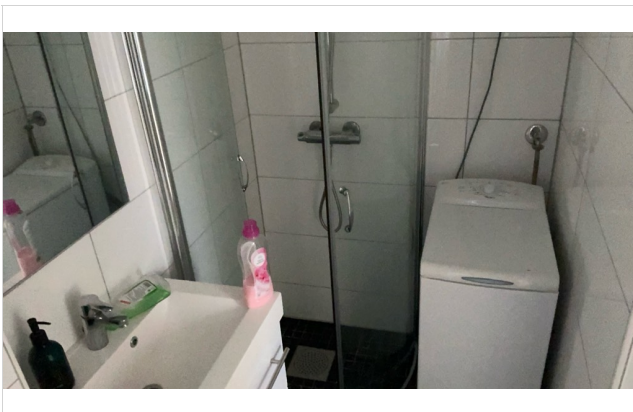
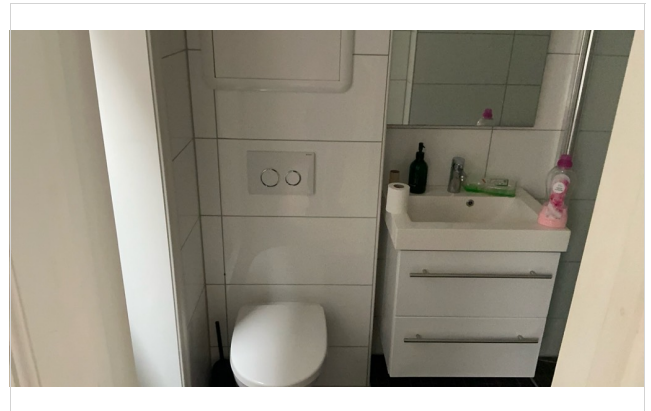
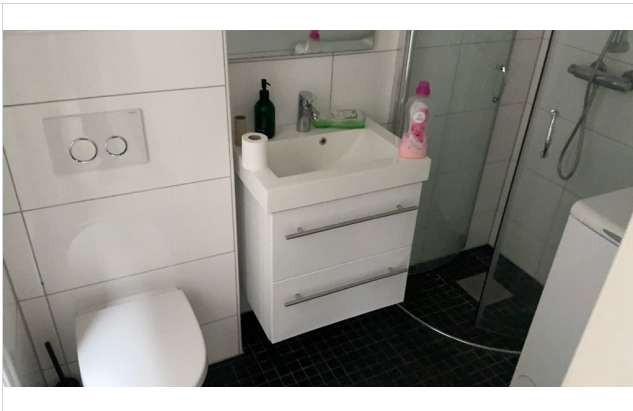
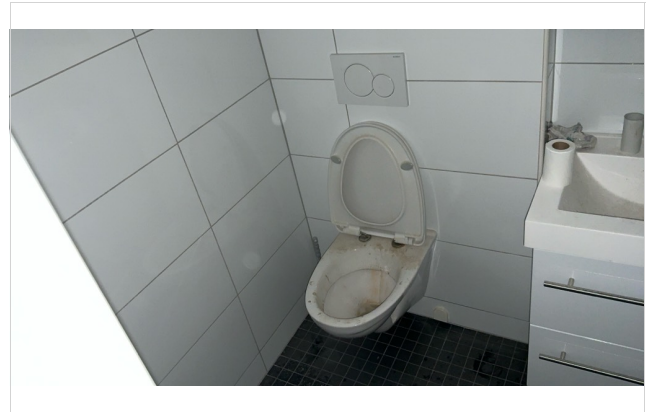
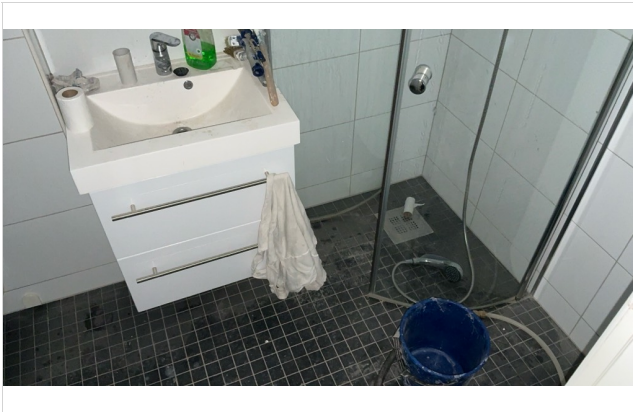
Baderom

Fliser på støpt gulv med varmekabler. (Varme kabler virker ikke.)

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

Sanitærutstyr på bad er veggfestet toalett, innredning med servant, dusjvegg. Vifte.



Tilbygg / modernisering

Modernisering Bak bygg er oppgradert ikke ferdigstilt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.09.2025	Eier ikke stede.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningssdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren 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 takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder eiendom som er under tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdsloven kapittel 11.

Egenerklæring er ikke utfylt av eier, og eierinformasjonen er dermed ikke gitt, som er et viktig premiss i rapporten. Ved tvangssalg er det begrenset tilgang i bygningen på grunn av lagring og uryddighet. Forskriften er fulgt så langt det lar seg gjøre, med de begrensninger som er i et tvangssalg.

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.

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 takstingeniøren 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, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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/personvernerklæring/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

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder

