

Verditakst

 Boligbygg med flere boenheter
 Storvannsveien 94, 9603 HAMMERFEST
 HAMMERFEST kommune
 gnr. 23, bnr. 303
 Andelsnummer 38

Markedsverdi

370 000

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 12116-1411

Referansenummer: BA1420

Autorisert foretak: Mester Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen

Vår ref: V-1854



 **Mester Nord**

Gyldig rapport
13.06.2025

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.

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontakinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrmester, og erfaring som Bygningssakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og vi har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.



Rapportansvarlig

Bjarne Hansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarne@mesternord.no

959 25 753



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

35 m²/35 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Alkove*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 370 000

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

I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 650 000

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 uten fradrag

400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	20 014
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	46 125
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi

370 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er ansatt i samsvar med solgte enheter, justert for standard, areal og beliggenhet. Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper er villig til å bli kostnadsberegnet ved anskaffelsen av eiendommen/-objektet. Gjennomsnittspris for utvalg av sammenlignbare eiendommer i boligens nærområde ligger rundt kr 18 530.- pr m2 primærrom. Eksisterende eiendom ansees etter beste skjønn å ligge i sjiktet rundt gjennomsnittlige priser for solgte enheter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Vedtatt rehabiliteringsplan for borettslaget har en nåværende kostnadsramme på 155 millioner. Vedtatt plan- og kostnadsramme vil medføre til vesentlig økning av andel av felles gjeld for hver enkel andelseier i borettslaget. Fordelingsnøkkelen og eksakte kostnader for hver enkel andelseier er ikke framlagt ved befaring, og ytterligere undersøkelser anbefales. Økning av andel felles gjeld og økte felleskostnader pr måned ansees å ha større innvirkning og vil påvirke markedsverdi av objektet. Ut fra nær framtidig økning av andel felles gjeld vurderes markedsverdi skjønnsmessig til å ligge vesentlig lavere, enn markedsverdi vurdert før økning av andel felles gjeld. På bakgrunn av vesentlig endring av fellesgjeld foreligger det lite sammenlignbare objekter i markedet etter vedtatt rehabiliteringsplan. Dette gjør at grunnlaget for ansettelse av markedsverdi er noe usikkert. Etter ferdigstilt rehabilitering av borettslagets bygningsmasse ansees å medføre til standardøkning av objektene. Standardøkning av bygningsmasser er skjønnsmessig vurdert ved ansettelse av markedsverdi. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter beste skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storvannsveien 92 ,9603 HAMMERFEST 32 m² 1961 0 sov	29-08-2022	840 000	840 000	62 795	902 795	28 212
2 Storvannsveien 92 ,9603 HAMMERFEST 39 m² 1961 1 sov	27-02-2022	800 000	750 000	78 781	828 781	21 251
3 Storvannsveien 94 ,9603 HAMMERFEST 82 m² 1961 2 sov	23-04-2024		1 650 000	88 750	1 738 750	21 204
4 Storvannsveien 90 ,9603 HAMMERFEST 78 m² 1961 2 sov	23-08-2024	1 450 000	1 400 000	86 000	1 486 000	20 930
5 Storvannsveien 92 ,9603 HAMMERFEST 88 m² 1963 2 sov	20-06-2024	1 475 000	1 400 000	93 079	1 493 079	18 208
6 Storvannsveien 90 ,9603 HAMMERFEST 96 m² 1963 3 sov	13-08-2024	1 500 000	1 330 000	93 079	1 423 079	15 812
7 Storvannsveien 94 ,9603 HAMMERFEST 78 m² 1963 2 sov	01-07-2024	1 050 000	1 000 000	85 753	1 085 753	13 241
8 Storvannsveien 94 ,9603 HAMMERFEST 78 m² 1961 2 sov	02-09-2024		650 000	82 425	732 425	9 390

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

Vedlikeholdskostnader: Ansatte kostnader.	Kr.	6 000
Felleskostnader i hht boligopplysningene. Borettslagets låneopptak vil medføre til markant økning av månedlige felleskostnader. Ytterligere undersøkelser anbefales angående framtidige kostnader.	Kr.	57 912
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	600 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	50 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi	Kr.	50 000
----------------------------	------------	---------------

Kommentar

Gjennomsnittlig andel normal tomteverdi uten markedstilpasning for eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	650 000
--	------------	----------------

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

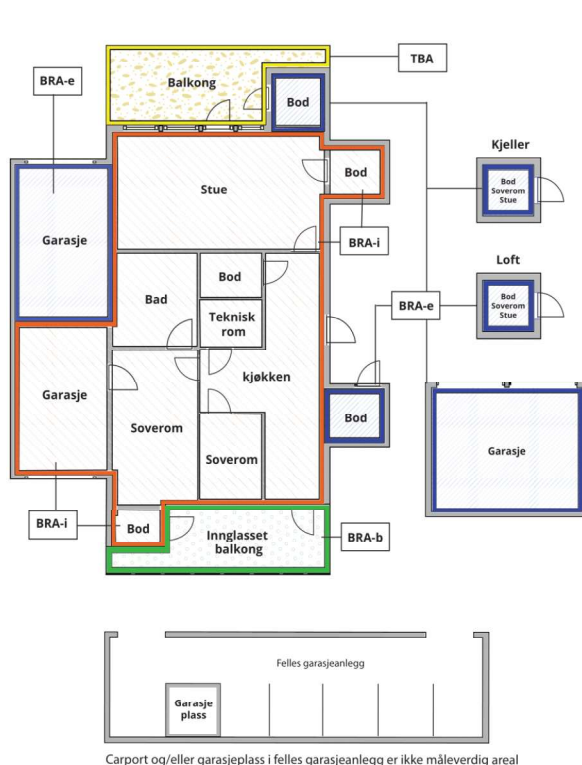
Hva er måleverdig areal?

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 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?](#)

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	35			35	
SUM	35				
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Alkove		

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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)
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Bjarne Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	303		0	31946.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) Tomteareal dekker borettslagets samlede areal.	Festet

Adresse

Storvannsveien 94

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Hammerfest Kommune1/1.
Hjemmel til feste: Elvestrand Borettslag 1/1.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
149/ELVESTRAND BORETTSLAG	952487183	149	FinnmarksRevisjon AS	Strømme Anne Grethe Elinor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
38	100	8 000	20 014	46 125 30.04.2025

Kommentar

Opplysninger i henhold til fremvist dokument, boligopplysninger.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	5 981 949	Samlet innskuddskapital:	10 518 745
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 11 990 542
Disponible midler:	3 640 121	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	22 509 287

Kommentar

Ekstraordinær generalforsamling mai 2024; stemme over renovering av blokka. Renovering av eksisterende bygningsmasse vil medføre til vesentlig endringer av borettslagets lånegjeld samt andelseiers andel av felles gjeld vil øke betydelig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i Elvestrand Borettslag ved Storvannet ca. 3 km fra Hammerfest sentrum. Andelsleiligheten har god adkomst ved at det er heisfunksjon til alle etasjene. Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass på eiendommen. Det er nærhet til skoler, barnehager, butikk samt populært tur/friluftsområde. Barnevennlig strøk i form av at det er opparbeidet lekeplass i bakgården.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen fremstår hovedsakelig som naturtomt. Uteareal på gateplan er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok er ikke lagt fram ved befarings. Det tas forbehold om at Grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025. Planen er vedtatt 19.06.2014.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med boligblokkbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
410 000	2004	I henhold til eiendomsverdi.no. Ubekreftet utskrift.

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

1961

Kommentar

Byggeåret er i henhold til Eiendomsverdi.no.

Standard

Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold

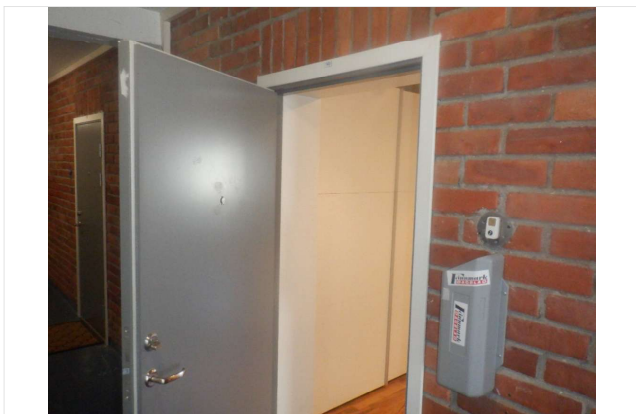
Andelsleiligheten framstår med aldersbestemt slitasje over tid, elde montasje inkludert synlige skader. Enkelte konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av leilighetens konstruksjoner. På bad elde jernsluk i gulv og sanitært fordelingsnett med kort gjenværende funksjonstid. Innredning kjøkken med aldersbestemt slitasje over tid.

Bygningsstruktur

Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Blokkbebyggelse oppført med yttervegger i plasstøpt betong/betongstein. Gulvsystemer med dekker av plasstøpt betong. Innvendig trapp fellesareal betongtrapp med terrazzopuss, samt personheis, 1125 kg (15 personer).

Utvendige forhold

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør mot fellesareal med dørblad i fabrikk malt utførelse.



Innvendige forhold

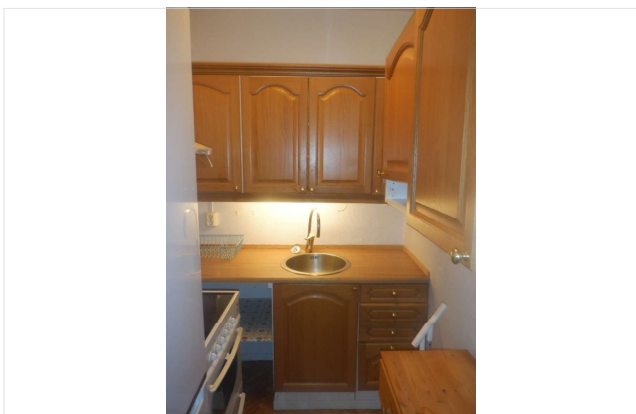
Innvedig areal og innvendige overflater med belegg og parkettlaminat. Veggene har malt trepanel og malt glassfiberstrie samt innvendig himling med malt betong/-puss. Innvendige dører med furu karmen med furu fyllingsdører malt utførelse. Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av elde soilrør fra byggeår samt avløpsrør i plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler i yttervegg. Oppvarming via felles varmeanlegg og radiatorer. Sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv kombinert med åpent fordelingsnett i leiligheten. Brannslukningsapparat pulvertype og røykvarsler montert i leiligheten.

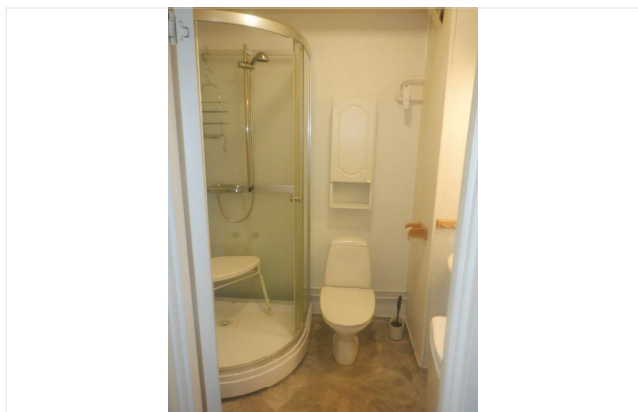
Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i lys eik utførelse, samt benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Våtrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater med belegg på gulv og vegger med malt glassfiberstrie samt innvendig tak med malt puss. Sanitærutstyr med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Manuell ventilerings av våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	24.04.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Infoland.no	07.05.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	5	Nei
Årsberetning/regnskap	31.12.2024	Dato årsregnskap.	Gjennomgått	14	Ja
Grunnbokutskrift	01.05.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Vedtekter	18.06.2009	Dato sist endret.	Gjennomgått	8	Ja
Boligopplysninger	30.04.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Ja

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. Bygningsdeler 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

OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er fastsettelse av verdi på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Generell brukslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

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.

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, gjestående 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/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

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

Verditakstens avgrensninger

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.