

Verditakst

 Tomannsbolig

 VERDIVURDERING Sjøveien 26, 8517

 NARVIK kommune

 gnr. 39, bnr. 494, snr. 1

Markedsverdi

3 400 000

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



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 10555-1345

Referansenummer: PL3426

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING
Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Gyldig rapport
22.05.2025

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.



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/158 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 2 Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 3 Bad, 2 Gang, 3 Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	4 564
Forsikring	Kr.	7 015
Kommunale avgifter	Kr.	26 010
Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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

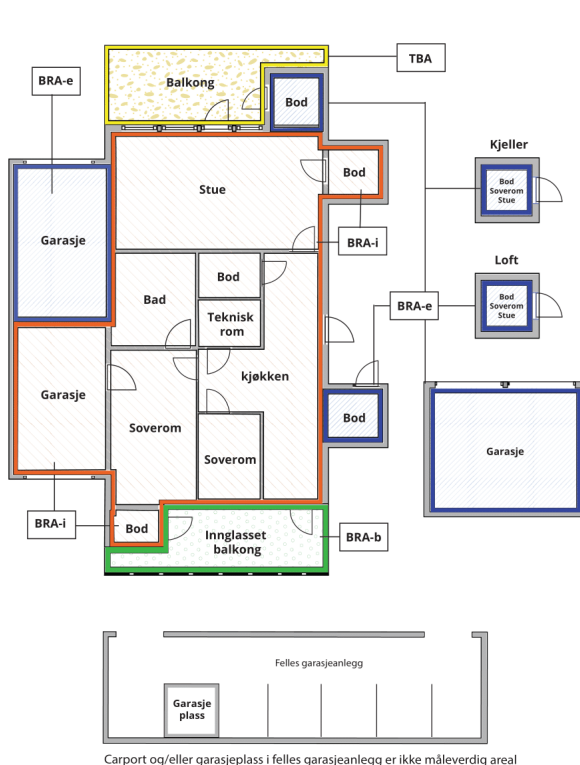
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	56			56	
Sokkeletasjer	33			33	
1 etasje	69			69	20
SUM	158				20
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad / vaskerom		
Sokkeletasjer	Gang / trappegang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bereder-rom		
1 etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad / vaskerom, Felles gang		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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)
Tomannsbolig	125	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Per A. Opshaug	Takstingeniør
	Terje Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	39	494		1	508 m ²	Ref. Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Sjøveien 26, 8517 Narvik

Hjemmelshaver

Terje Johan Kristensen (Fester)
LKAB Norge AS (Bortfester)

Kommentar

Bortfester: LKAB Norge AS. Kontrakt nr. 453. Forlenget kontrakt på ubestemt tid inntil den blir innløst. Opplyst

Eierandel

130 / 230

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nedre del av Vassvik. Kort vei til småbåthavna. Ca. 5 min. gange til kolonialbutikk.
Ca. 10 min. gange til kjøpesenter / sentrum.
Utsikt over Herjangsfjorden / Ofotfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei / gate

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Avløp offentlig

Regulering

Strøket er regulert til boliger.

Om tomten

Tomta er delvis inngjerdet, noe opparbeidet og beplantet m/ bær og prydbusker, plen.
Støttemur av betong mot gate.
Biloppstillingsplass på tomte.

Tinglyste/andre forhold

SPESIELLE FORHOLD:

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Avtale datert 28.08.2007 vedr. make bytte av boder og fellesareal på loft / sokkeletasje. Avtalen er ikke tinglyst.

Reseksjonering må foretas.

Utleid sokkeletasje m/ 3 mnd. oppsigelse. Sokkeletasje utleid for Kr. 8 300 pluss strøm.

1 etasje ledig i ca. 1,5 år under jevnlig tilsyn.

Bebyggelsen

Tomannsbolig / vertikaldelt med 2 seksjoner.
Eiendommen består av en eierseksjon beliggende i 1 etasje og sokkeletasje i tillegg til del av uthus.

Kommuneplan

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2017-2028. Vedtatt i Narvik bystyre 02.02.2017.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Påkostninger / Vedlikehold

Noe innvendig listverk montert i sokkeletasje 2023.

Delvis utvendig malt 2018.

Delvis ny utvendig panel på 2 sider 2018.

Kontroll / vedlikehold av takrenner.

Reduksjonsventil på vannledning 2018.

Utskiftet vindski bord 2018.

Ny ytterdør 1 etasje 2010.

Nytt vindu i bad 1 etasje 2015.

Ny avtrekksvifte kjøkken 1 etasje 2016.

Varmepumpe luft-luft 1 etasje 2018. Varmepumpe luft-luft sokkeletasje 2016.

Div. renover m/ nytt el-anlegg 2015 inkl. tavle m/ automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Skyvdoørgarderobe m/ speil, kurvsett og heng 1 etasje 2015.

Bad 1 etasje opp-pusset / utvidet 2011 m/ nytt sanitærutstyr inkl. rør-opplegg, fliser på gulv inkl. varmekabel, fliser på vegger.

Parkett i stue, laminatparkett på 2 soverom, entre kjøkken 1 etasje 2011-2012.

Ny ytterdør sokkeletasje 2017.

2 nye vinduer i sokkeletasje 2017.

Etterisolert yttervegg i stue sokkeletasje 2017.

Bad sokkeletasje opp-pusset-utvidet 2017 m/ nytt sanitærutstyr inkl. rør-opplegg, fliser på gulv m/ varmekabel, Fibo Trespo baderomplater på vegger, fuktstyrt veggvifte, baderominnredning m/ 2 høyskap, servantskap, speil.

Div. listverk montert i sokkeletasje 2020.

Gjenstående arbeider / Manglende Vedlikehold

Hjørnebord ved inngangsparti sokkeletasje mangler.

Bygningen trenger utvendig vedlikehold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Bank og Forsikring	184905	Fullverdi	5 186 610	7 015
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse

Eiet seksjon

Byggeår

1956

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt innvendig side. Etterslep på vedlikehold utvendig side.

Bygningsstruktur

Ingen krypkjeller.

Overbygd inngangsparti 1 etasje.

Naturlige skjevheter i konstruksjon.

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Betong på fjell.

Gulv av betong.

Grunnmur av betong / stein. Delvis isolert m/ Rockwool / tresonitt.

DRENERING:

Drenering antatt fra byggets opprinnelse.



Utvendige forhold

YTTERVEGGER:

Bindingsverkvegger. Isolert m/ Rockwool / etterisolert m/ Rockwool 1985.

Utv. vegger m/ tømmermannspanel.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Delvis utvendig malt 2018.

Delvis ny utvendig panel på 2 sider 2018.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Bygningen trenger utvendig vedlikehold.

TRETAKKONSTRUKSJON:

Tretak konstruksjon. Isolert m/ steinullmatter.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Utskiftet en del vindskibord 2018.

TAKTEKKING:

Taktekking m/ eternittskifer. Taktekking på tilbygg m/ metallplater.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Mose på taktekking. Eternittplate-taktekking moden for utskifting.

VINDUER:

Vinduer dobbelte i sokkeletasje, 3-lags og 2-lags isolerglass / energiglass. En del vinduer fra 1984.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Nytt vindu i bad 1 etasje 2015.

2 nye vinduer i stue sokkeletasje 2017.

YTTERDØRER:

Ytterdør m/ vindusglass.

Nyere ytterdør sokkeletasje.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Ytterdør 1 etasje 2010. Ytterdør sokkeletasje 2017.

BESLAG:

Pipebeslag mangler.

TAKRENNER / NEDLØP:

Takrenne / nedløp av metall. Takstige.

Kontroll / vedlikehold av takrenner.



Innvendige forhold

OVERFLATER GENERELT:

Delvis utlektrede vegger i sokkeletasje.

Etterisolert yttervegg i stue sokkeletasje.

Vegger malt / tapetsert, malt brystpanel, malt glassfiberstrie, malt panel. ferdigmalt huntonittpanel.

Vegg m/ plankett på 1 soverom.

Bad sokkeletasje opp-pusset-utvidet 2017 m/ Fibo Trespo baderomplater på vegger,

Bad 1 etasje opp-pusset / utvidet 2011 m/ fliser på vegger.

Tekniske installasjoner

ELEKTRISK:

Tavle delvis m/ krus-sikringer i sokkeletasje

Div. nyere el-anlegg 1 etasje inkl. tavle m/ automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs 2015.

VARME GENERELT:

Varmepumpe luft-luft 1 etasje 2018. Varmepumpe luft-luft sokkeletasje 2016.

VARMEELEMENTER:

Varmefolie i gulv i stue / kjøkken og entre sokkeletasje.

Varmekabel nedstøpt i gulv i bad og vindfang sokkeletasje og bad 1 etasje.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Bad sokkeletasje opp-pusset-utvidet 2017 m/ varmekabel i gulv.

Bad 1 etasje opp-pusset / utvidet 2011 m/ varmekabel i gulv.

FIBERNETT



Spesialrom

V.v.bereder fra 1992-2015.



Kjøkken

Kjøkken sokkeletasje type HTH ca. 2005 m/ avtrekksvifte, oppvaskmaskin, fryseskap, kjølehjørne, steikeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp. Benkeplater i sokkeletasje m/ granittstein.
Takhøye overskap.

Kjøkkeninnredning 1 etasje fra 1998 m/ malt heltre furufronter og laminat skrog / opp-pusset m/ nye benkeplater, veggpanel over kjøkkenbenker, oppvask-kum og kjøkkenbatteri, avtrekksvifte.

Avtrekksvifte kjøkken 1 etasje fra 2016.



Kjøkkeninnredning 1 etasje



Kjøkkeninnredning 1 etasje



Kjøkkeninnredning sokkeletasje



Kjøkkeninnredning sokkeletasje

Våtrom

SOKKELETASJE BAD:

Bad med m/ dusjkabinett / veggmontert toalett / heldekkende servant / opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE BAD:

Bad m/ dusjkabinett / veggmontert toalett / servant / opplegg for vaskemaskin.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Bad sokkeletasje opp-pusset-utvidet 2017 m/ sanitærutstyr.

Bad 1 etasje opp-pusset / utvidet 2011 m/ sanitærutstyr.

RØR-OPPLEGG:

Div. rør-opplegg fra 1993.

Sluk i gulv i begge bad.

1-greps servantbatteri, 1-greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr

Vann og avløp system frem til hovedsystem i gatelegemet 1990.



Bad 1 etasje



Bad 1 etasje



Bad sokkeletasje



Bad sokkeletasje

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Vindfang sokkeletasje
------	---------	-----------------------

1985	Ombygging	
------	-----------	--

1992	Ombygging	
------	-----------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.05.2025		Gjennomgått	2	Ja
Skjøte	06.10.2009	Fremvist vedr. tidligere takst	Gjennomgått		Nei
Forsikring	19.05.2025	Opplyst av eier	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Festeavgift			Gjennomgått		Nei
Fellesutgifter			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått	1	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.

Eqne forutsetninger

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etc. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen. Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen. Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

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, 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/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.



Terje Johan Kristensen

[Se eiendommer](#)

Sjøveien 26
8517 Narvik

Fester

1/1



Lkab Norge As

[Se eiendommer](#)

[Se kunngjøringer](#)

Postboks 314
8504 Narvik

Hjemmelshaver

1/1



Historikk

8



©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi AS 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 39

Bnr: 494

Fnr: 0

Snr: 0

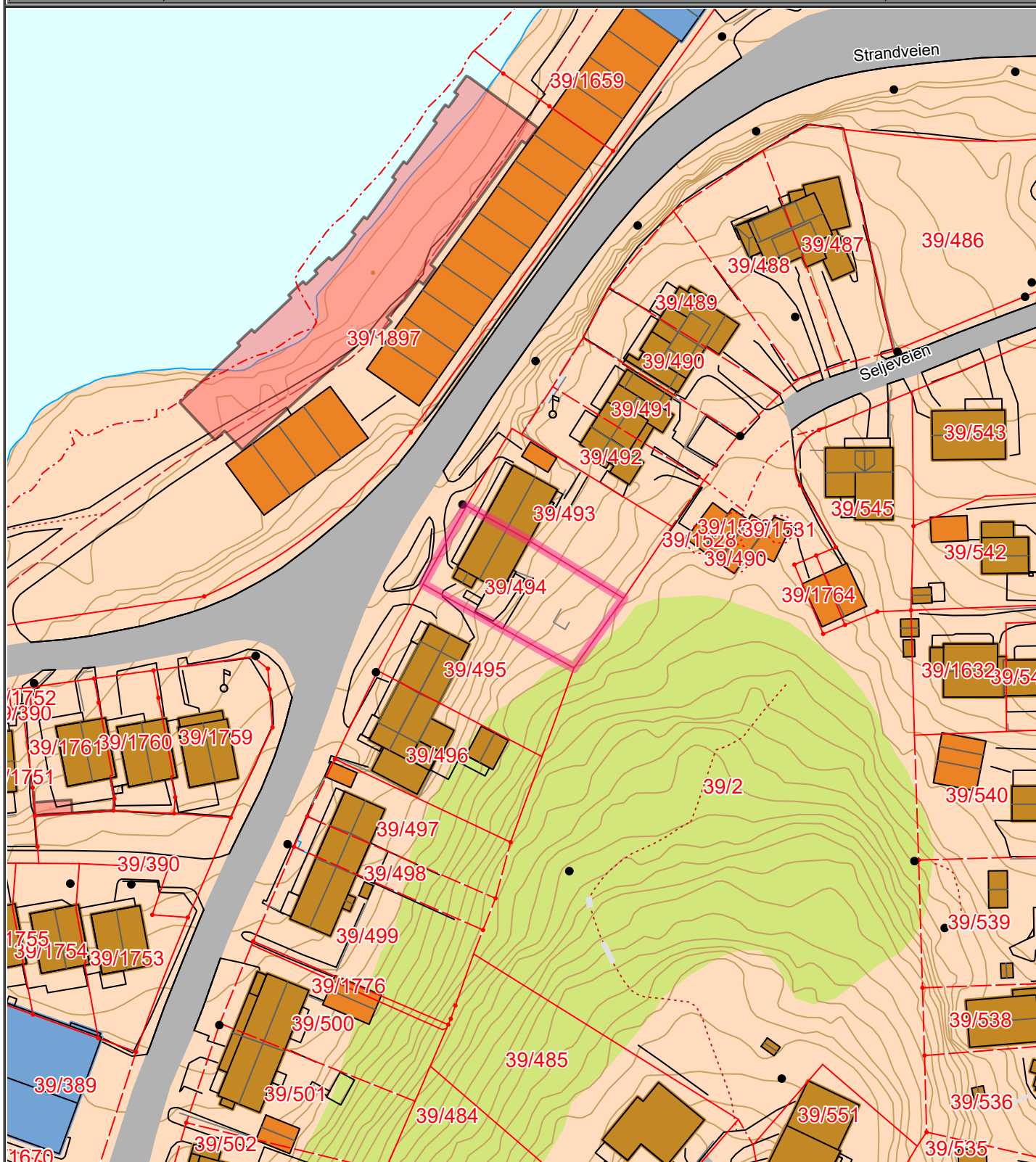
Adresse: Sjøveien 26, 8517 NARVIK

Hj.haver/Fester:	Terje Kristiansen
------------------	-------------------

**NARVIK
KOMMUNE**

Dato: 21/5-2025 Sign: Per A. Opshaug

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

