

Forhåndstakst



 Enebolig

 Smøråsvegen 69 A, 5238 RÅDAL

 BERGEN kommune

gnr. 48, bnr. 310

Markedsverdi

10 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 22512-1028

Referansenummer: MW7584

Foretak: AASEBØ TAKST AS

Takstingeniør: Eirik Aasebø

Vår ref:



Gyldig rapport
27.05.2025



Aasebø takst as

Aasebø Takst AS – Trygghet gjennom fagkunnskap

Med over 20 års erfaring i byggebransjen og spisskompetanse innen våtrom, fuktproblematikk og konstruksjon, tilbyr Aasebø Takst AS takseringstjenester med høy faglig standard.

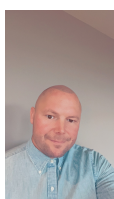
Gjennom IVIT-rapportsystemet leverer vi detaljerte takstrapporter som sikrer presis og transparent dokumentasjon – enten det gjelder tilstandsrapport, låneverdi, skaderapport eller overtakelsesbefaring.

Kunnskap og erfaring – Din garanti for kvalitet

Som takstingeniør og mester i murerfaget har jeg omfattende erfaring med prosjektering, ledelse og teknisk vurdering av bygg. Med 10 år som daglig leder i en mesterbedrift har jeg jobbet tett med økonomistyring, konstruksjonsvurdering og kvalitetskontroll.

Kvalifikasjoner:

- *Mesterbrev(Mesterbrevnemda)
- * økonomi (Mesterbrevnemda)
- * Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF)
- * Norsk Eiendomsakadem (NEAK)



Rapportansvarlig

Eirik Aasebø

Intern Takstingeniør

eirik@aasebotakst.no

975 80 485



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: 5 Soverom, Gang, 2 Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Garderobe, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 750 000

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 10 800 000

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

10 750 000

Konklusjon markedsverdi

10 750 000

Markedsvurdering

I min vurdering har jeg lagt vekt på tidligere salg i nærområdet, men også at dette er en helt ny enebolig som ferdigstilles i 2026. Boligen ligger i et attraktivt område med stor etterspørsel.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Smøråsvegen 58C ,5238 RÅDAL 205 m ² 2019 4 sov	01-04-2025	12 500 000	13 450 000		13 450 000	65 610
2 Nøttveitvegen 89 ,5238 RÅDAL 171 m ² 2020 4 sov	23-04-2025	10 500 000	11 150 000		11 150 000	65 205
3 Smøråsvegen 57 ,5238 RÅDAL 90 m ² 1957 3 sov	30-01-2022	4 800 000	5 000 000		5 000 000	55 556
4 Nøttveitvegen 49 ,5238 RÅDAL 185 m ² 2020 4 sov	13-04-2023	10 200 000	9 800 000		9 800 000	52 973
5 Smøråsvegen 69A ,5238 RÅDAL 129 m ² 1952 3 sov	13-11-2024	4 990 000	6 200 000		6 200 000	48 062

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Isolert garasje med takterasse og glassgjærde	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	2 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 2 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	4 500 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Smøråsveien 69 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Rådal, sør for Bergen sentrum. Området er kjent for sin barnevennlige atmosfære, gode solforhold og nærhet til både natur og byliv.

Smøråsvegen er en attraktiv plass der nærliggende salg går høyt i markedet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 800 000
--	------------	-------------------

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

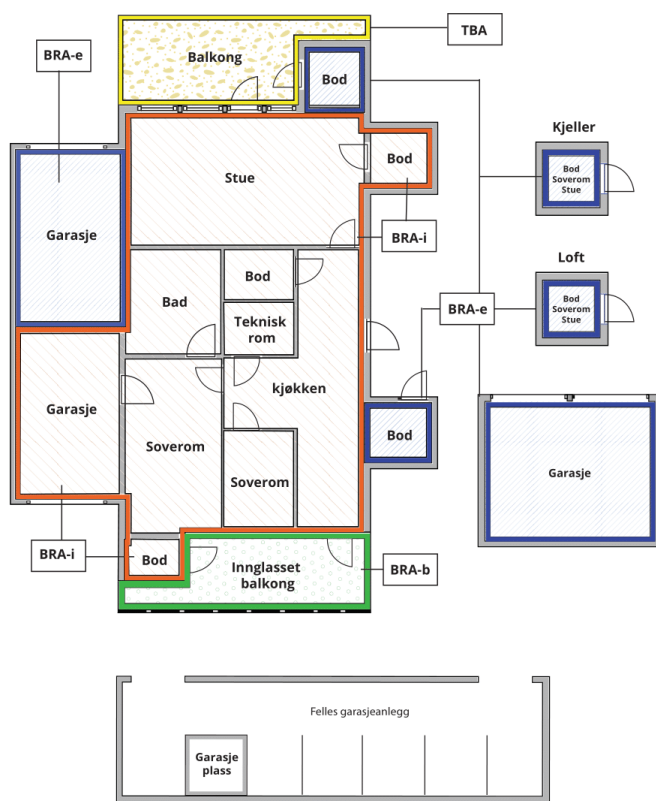
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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)
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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	82			82	40
1 Etasje	82			82	
SUM	164				40
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad, Vaskerom		
1 Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Garderobe, Bod, Bad		

Kommentar

Bra =196.
Bra-l=164.
Bra- e =32 Garasje.
Tba = 40 m2 tak terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Nybygg ikke bygget. vurdert ut i fra tegninger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Nybygg, ikke bygget.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje BRA-E= 32 m2

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	4
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig	P-rom = 160 S-rom= Bod 2 etg 4 m2 og garasje 32 m2.
Garasje	Garasje er S-Rom 32 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	48	310		0	725 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smøråsvegen 69 A

Hjemmelshaver

Vebo Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet og nærområde – Smøråsveien 69, Bergen

Smøråsveien 69 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Rådal, sør for Bergen sentrum. Området er kjent for sin barnevennlige atmosfære, gode solforhold og nærhet til både natur og byliv.

Nærområdet

Eiendommen har kort vei til Smørås skole og barnehager, noe som gjør det ideelt for barnefamilier. I tillegg finnes det flere dagligvarebutikker, herunder Rema 1000 og Kiwi, samt et variert utvalg av kafeer og restauranter i nærheten. For de som ønsker å nyte friluftsliv, er det flere turmuligheter i området, inkludert stier i Smøråsfjellet

Kollektivtransport og kommunikasjon

Smøråsveien 69 har god tilgang til offentlig transport, med busstopp i nærheten som gir enkel forbindelse til Bergen sentrum og andre deler av byen. Dette gjør det praktisk for både pendlere og de som ønsker å unngå bilbruk.

Oppsummering

Med sin kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, nærhet til nødvendige fasiliteter og gode transportmuligheter, representerer Smøråsveien 69 et attraktivt valg for de som ønsker en balansert livsstil i Bergen.

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 ligger i relativt skrånende terreng. Tomten blir opparbeidet med forstøtningsmurer, støpt platting og trapp, asfalt,

Tinglyste/andre forhold

Bygget er ikke bygget.

Nybygg under oppføring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 900 000

År

2025

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Enebolig med garasje

Byggeår

2025

Kommentar

Nybygg ikke bygget.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygget blir satt opp i henhold til tek 17

Ringmur fra sundolitt med tilbakefylt bakvegg

bindingsverkkonstruksjon med stående kledning, med detaljer av plater som omramming.

Taket er en saltakkonstruksjon og flatt tak over garasje som blir en terrasse.

Betong arbeider:

- All prosjektering og nødvendige ansvarsretter for betongarbeider.
- Grunnmur/såler i henhold til tegninger på hus.
- Alt av nødvendig Radon sikring
- Søyler og fundamenter for innvendig bæring.
- Gulvstøp 1.etg med nødvendig isolering og fall mot sluk.
- Gulvstøp i garasjen levere ubehandlet
- Utvendige murer som vist på egen tegning

Tømrer og snekkerarbeider:

- Alt tømrerarbeid leveres etter norsk standard TEK 17 eller bedre.
- Huset er i denne prisen beregnet med bjelkelag av tre.
- Utvendig kledning leveres ferdig ultimalt 3 strøk.
- Vinduer og altandører Lyssand ferdig malt innvendig og utvendig
- Innvendige vegger og tak levers gipset klar for maling.
- Våtrom leveres med våtroms plater klart for membran
- Gulv i alle rom som ikke har flis levers laminat fra Pergo (lillehammer pure oak)
- Innvendige dører type Base 1 fra Bygg1 med handtak
- Gatedører type forus 02 i sort farge fra bygg1 med handtak
- Terrasser over garasje leveres impregnert ubehandlet.
- Rekkverk terrasser leveres i glass og alu av type
- Vinduer leveres listfritt med gips i foringer klar for maling.
- Listfrie overganger vegg og tak
- Gulvlist og innvendige dørlister leveres ferdig malt 12mm rund kant
- Ventilasjonsanlegg balansert ventilasjon fra system-air
- 1 stk. skyvedørsgarderober i gang type AMIGA uten innredning.
- Garasjeporter type Hørmann
- Alle vegger og tak i garasje levers isolert og gipses.
- Trapp i malt furu fra veslandstrappen
- Peis i stue fra varrefag.

- Takstein i sort utførelse på taket Zanda protekt
- Kjøkken komplett med montering til en verdi av kr 160 000,-

Flise arbeider

- 2 stk bad helflist 60 x 60 flis fra serien paleo
- Fliser på gulv i gang nede og vaskerom.
- Støp av badegulv 2 etg.
- Vår standard flis kan endres etter eget ønske

Maling

- Alle gips overflater tak og vegger sparkles og males
- Foringer for vindu sparkles og males
- Alle malte overflater males med fargen letthet (hvit)
- Det er beregnet 3 kontrast fargen som kan benyttes.
- Listfrie overganger vegg og tak

Peis ovn

Det leveres med peis og komplett pipe
over tak av typen Sargas 3

Rør og elektro arbeid i normal til høy standard.



Utvendige forhold

Grunnarbeid og utomhus arbeider:

- Komplette grunnarbeid etter tegninger
- Det er beregnet gruset rundt huset eller bruk av jord som finnes på eiendommen
- Det vil bli asfalter mot garasje og snuareal
- Murer utenfor huset som vist på egen tegning.

Innvendige forhold

Normal til høy standard er beregnet.

Tekniske installasjoner

Varmekabler
rør i rør system
peis
El garasjeport

Kjøkken

Illustrasjons foto, da bygget er under oppføring.

Våtrom

Helflis på bad og gulv og sokkelflis på vaskerom.
huset er ikke bygget, derfor mangler det foto.

Garasje



Anvendelse

Isolert Garasje med inngang til vaskerom

Byggeår

2025

Kommentar

Nybygg ikke bygget.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forhåndstakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Personvern

iVerdi, 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](#)

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. iVerdi anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

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 2023. 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 (2023) og veiledningen til disse.