

Verditakst



Enebolig



Nyrudveien 5342, 9926 PASVIK



SØR-VARANGER kommune



gnr. 16, bnr. 19

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 09.06.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 19984-1500

Referansenummer: MH1370

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Arne Johansen Grahn



Gyldig rapport
17.06.2024

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.

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har ca. 10 års bransjeerfaring med taksering av bygninger. Han har mesterbrev innen tømmerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat og har utdannet seg som takstingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig

Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@hotmail.no

936 30 582



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, 2 Soverom, Kjøkken

Andre bygg: Badstue, Utedo, Fjøs

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Eiendomsmarkedet i Vaggetem i Sør-Varanger kommune har vist seg å være noe tregt de siste årene, der eiendommene langs Pasvikelva omsettes raskest.

Denne eneboligen har aldri vært omsatt tidligere, og det er relativt få omsatte eneboliger i nærområdet.

Pr. dags dato er det over 90 boliger som er tilsalg i Sør-Varanger kommune, men det er relativt få eller ingen eneboliger som er tilsalg i dette nærområdet (Vaggetem).

I Øvre Pasvik ved Vaggetem er det omsatt relativt få eneboliger de siste årene til å vurdere omsetningshastigheten.

Generelt i Pasvik er gjennomsnittlig omsetningshastighet på 298 dager for eneboliger, noe som gjenspeiler et tregt boligmarked.

Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til kr 6000 000.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nyrudveien 4637 ,9926 PASVIK 16 m ² 1965 1 sov	30-03-2021	300 000	550 000	0	550 000	34 375
2 Nyrudveien 4846 ,9926 PASVIK 41 m ² 1986 2 sov	26-12-2023	0	1 000 000	0	1 000 000	24 390
3 Nyrudveien 4846 ,9926 PASVIK 41 m ² 1986 2 sov	30-09-2021	950 000	930 000	0	930 000	22 683
4 Nyrudveien 4030 ,9926 PASVIK 35 m ² 1985 1 sov	05-11-2023	600 000	675 000	0	675 000	19 286
5 Nyrudveien 4389 ,9926 PASVIK 65 m ² 1968 3 sov	29-11-2021	1 250 000	1 250 000	0	1 250 000	19 231
6 Nyrudveien 4846 ,9926 PASVIK 41 m ² 1986 2 sov	15-03-2020	0	500 000	0	500 000	12 195

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.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	900 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	0

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	0

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

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

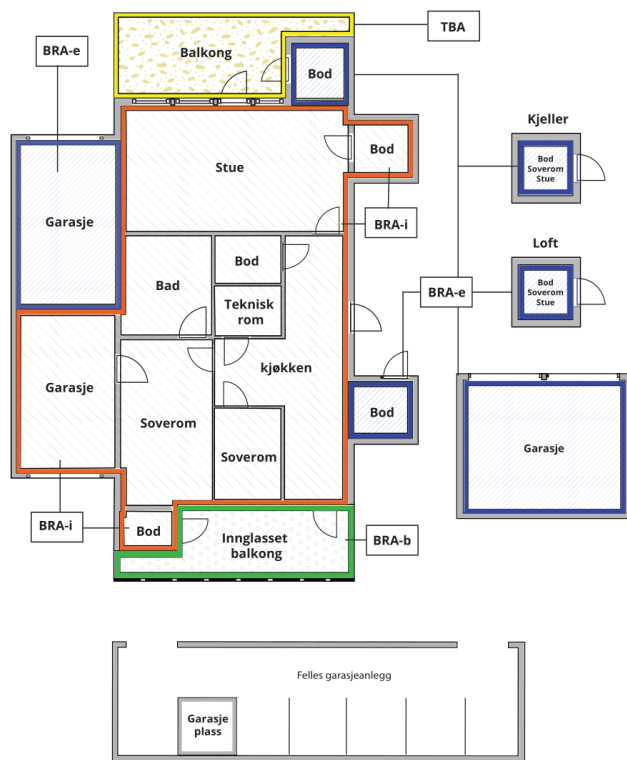
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	60			60			60
SUM	60						60
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue , Soverom , Soverom 2, Kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Badstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		10		10			10
SUM		10					10
SUM BRA	10						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Enebolig	60	0
Badstue	0	10
Utedo	0	0
Fjøs	0	0

Kommentar

Enebolig	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.
Badstue	Arealet er målt under befaringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2024	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	16	19		0	4293.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyrudveien 5342

Hjemmelshaver

Rognmo Dagny Elvine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert i et spredt boligområde i Vaggetem i Pasvik - Sør-Varanger kommune.

Omkringliggende bebyggelse består primært av spredt boligbebyggelse langs (FV 8850).

Selve tomten er en naturtomt med flotte tuområdene rundt eiendommen (særlig nord og vest). Avstand til Pasvikelva er ca. 300 meter.

Det må nevnes at det er følgende avstander til Pasvik skole (1-10), barnehage og dagligvarehandel er etablert ca. 48 km fra eiendommen, på Svanvik. Avstand til tettstedene Bjørnevatn er ca. 73 km, Hesse 78 km og Kirkenes sentrum ca 83 km.

Det må nevnes at det ikke er tilrettelagt for tilstrekkelig kollektivtransport (med buss) mellom Kirkenes sentrum og Skogfoss.

Det er gode lys- og solforhold på tomten med inngangspartiet vendt mot sørøst.

Adkomstvei

Adkomstvei fra Nyrudveien (offentlig vei).

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet privat vannforsyning (privat vannverk).

Tilknytning avløp

Boligen er ikke tilknyttet avløpssystem.

Regulering

Eiendommen er regulert til "LNFR" i kommuneplanens arealdel 2018 - 2030. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 4923m².

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Ca. 1960 tallet.

Standard

Enebolig oppført i trekonstruksjoner fra 1960 tallet, der det må forventes oppgraderinger.

Vedlikehold

Enebolig har behov for vedlikehold.

Bygningsstruktur

Grunnforholdene vurderes å bestå av morene masser eller tilsvarende. Grunnarbeider fra 1960. Ingen drenering eller markisolering ved ringmur.

Ringmur består av murkonstruksjoner fra 1960. Det er ikke mulig å inspisere i kryprom. Over ringmur er det montert et isoelrt stubbgulv av trekonstruksjoner fra 1982. Det er foretatt stikkmålinger med laser innvendig og det må generelt forventes vesentlige skjevheter fra dagens krav. Det må forventes endel fuktinnslag ved kryprom i ved kjøkken. Det anbefales å etablere luke til kryprom under boligen. undersøk forhold.

Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1960, isolert bindingsverk som er vindtettet med papp, lufterlekter og utvendig stående panel.

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner fra 1960. Yttertaket er tekket med ppap. Ingen beslag, takrenner eller nedløp. Takvann føres ned til terreng.

Eldre koblingsvinduer fra 1960. Eldre ytterdør.



Utvendige forhold

Eiendommen er generelt opparbeidet fra 1960 med adkomst og parkeringsplasser vendt mot sør. Naturlig kupert uteområdet av gress, lyng og furuskog.

Innvendige forhold

Innvendige overflater er generelt fra 1960, der det er foretatt stedvis oppgraderinger i stue (gulv) i 2018. Overflater består generelt av:

- Furugulv.

- Veggpanel
- Takpanel.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg av type 230V 50Hz. Skrusikringer (uset element). Elektrisk ledningsnett er generelt montert åpent/synlig og består av eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Vanninntak m/stoppekran i kryprom i kjøkken. Kun vannrør til kjøkken.

Pipe består av murkonstruksjoner fra 1960. Idsted i stue fra 2018. Oppvarming med strøm (primær) og vedfyring (sekundær).

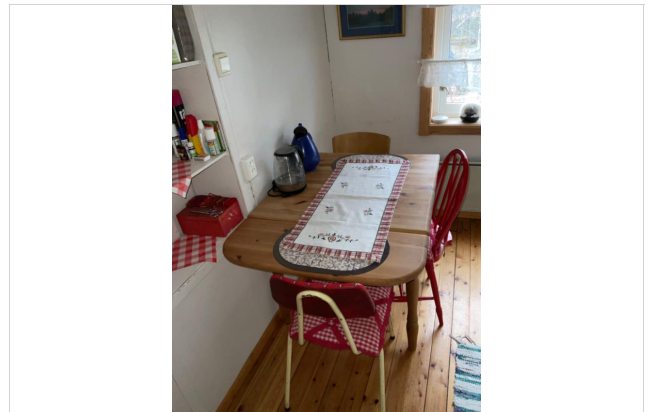


Spesialrom

Det er ingen spesial rom.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 1970 tallet: Malte fronter på overskap og underskap, Kjøkkenvask m/dobbel kum, opplegg til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet er moden for oppgradering.



Våtrom

Det er ingen våtrom i boligen. Utedo.

Badstue



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Ca. 1960 tallet.

Standard

Badstue oppført i trekonstruksjoner fra 1960, der det må forventes vesentlige oppgraderinger.

Vedlikehold

Badstue har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Badstue oppført i trekonstruksjoner i dårlig forfatning. Det anbefales å rive konstruksjonen innen rimelig tid.

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

Utedo er oppført i trekonstruksjoner fra 1980, der det må forventes oppgraderinger.

Vedlikehold

Utedo er generelt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo oppført i trekonstruksjoner (maskinlaft). Enkel trekonstruksjon.

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Standard

Fjøs oppført i trekonstruksjoner fra 1960, der det må forventes vesentlige oppgrader innen rimelig tid.

Vedlikehold

Fjøs har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Fjøs oppført i trekonstruksjoner fra 1960. Fjøs har behov for vesentlige oppgraderinger innen rimelig tid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Verditakstens avgrensninger

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.