

Verditakst

 Enebolig
 Furulivegen 5, 2682 LALM
 VÅGÅ kommune
 gnr. 3, bnr. 21

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 11867-1830

Referansenummer: BL4476

Autorisert foretak: Trebet AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Rudi

Vår ref:



Gyldig rapport
05.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Trebet Takst

Takseringsfirma tilsluttet Norsk takst.

Er sertifisert innen:

Verditaksering av boliger

Tilstandsanalyse av boligeiendommer

Skadetaksering av byggverk, innbo, løsøre og s

Verditaksering av næringsseiendommer

Landbrukstaksering

Rapportansvarlig

Jon Rudi

Uavhengig Takstingeniør

takst@trebet.no

911 02 549



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Bad, Verksted, Vaskerom, Matkjeller

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 57 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 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

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Boligeiendom i Furulivegen 5, 2682 Lalm. Eiendommen består av bolighus med standard fra byggeår, Garasje/uthus og opparbeidet tomt. Gangavstand til butikk. 10 min kjøring til Vågå og Otta.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brustuguvegen 7 ,2682 LALM 80 m ² 1973 3 sov	18-12-2022	1 300 000	1 300 000		1 300 000	16 250
2 Kolbottvegen 3 ,2682 LALM 126 m ² 1948 3 sov	24-10-2021	1 600 000	1 650 000		1 650 000	13 095
3 Kokkehølvengen 20 ,2682 LALM 152 m ² 1982 3 sov	19-04-2023	1 690 000	1 650 000		1 650 000	10 855
4 Sjørdalsvegen 1188 ,2682 LALM 63 m ² 1950 1 sov	03-11-2021	650 000	635 000		635 000	10 079
5 Brattråket 4 ,2682 LALM 124 m ² 1927 4 sov	25-05-2021	1 200 000	1 200 000		1 200 000	9 677
6 Skulevegen 3 ,2682 LALM 135 m ² 1954 3 sov	02-10-2022	1 050 000	1 050 000		1 050 000	7 778
7 Øverbygdsvegen 220 ,2682 LALM 142 m ² 1980 3 sov	20-06-2022	1 200 000	1 000 000		1 000 000	7 042
8 Baksidevegen 2 ,2682 LALM 188 m ² 1900 4 sov	01-05-2024	1 850 000	1 830 000		1 830 000	6 080

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

Årlige kostnader, anslått av takstingeniør.	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 970 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 280 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

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

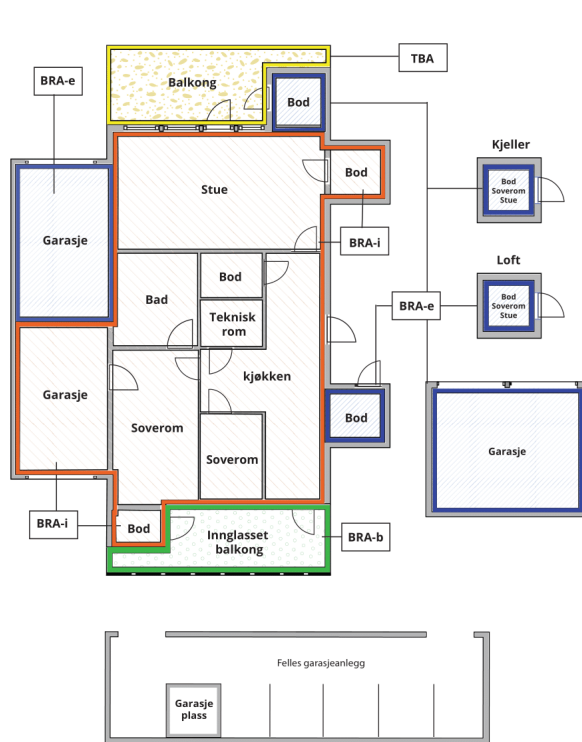
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	
Kjeller	51			51	
Krypkjeller					
SUM	149				
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Bad		
Kjeller	Verksted, Soverom, Vaskerom, Matkjeller		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
Kjeller		21		21	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom, Bod	
Kjeller		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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	130	19
Garasje	0	57

Kommentar

Enebolig

Areal i krypkjeller er ikke målbart pga. at det ikke er gangbart gulv.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Jon Rudi	Takstingeniør
	Tore Roger Lillebråten	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3435 VÅGÅ	3	21		0	1412.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Furulivegen 5							
Hjemmelshaver							
Lillebråten Magnus							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Furulivegen 5
2682 LALM

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrense.

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

Tomt opparbeidet med plen, murer og busker.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om andre privatrettslige eller reguleringsforhold som kan ha betydning for prisfastsettelsen av eiendommen.

Konsesjonsplikt

Nedsett konsesjonsgrense og buplikt boligeiendommer i Vågå kommune.
Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på oransje skjema, (0 - konsesjonsgrense).

Heftelser

Heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi	3 501 288	8 483
Kommentar Opplysninger fra oppdragsgiver.				

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1975

Kommentar

Oppdragsgiver

Standard

Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Ikke tilstandsvurdert

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med hovedetasje, underetasje/kjeller/krypkjeller og kryploft.

Utvendige forhold

Grunnmur: av lettklinker

Yttervegg: isolerte yttervegge av bindingsverk.

Kledning: overflatebehandlet stående kledning

Ytterdør: malt hovedytterdør, malt kjellerdør, malt verandadør med glass.

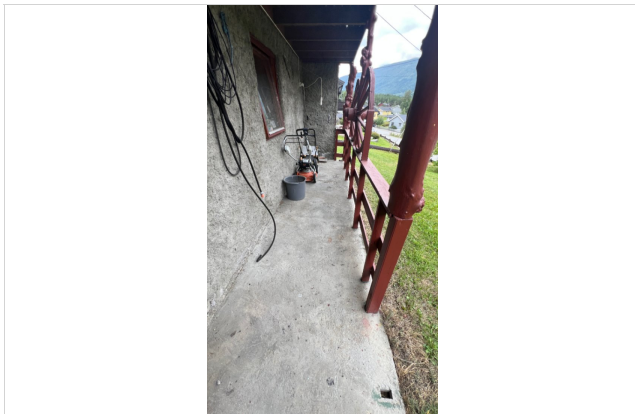
Vinduer: isolerglass fra byggeår.

Takkonstruksjon: w-takstoler med isolert flat himling.

Tekking: pappshingel

Renner og nedløp: av metall.

Terrasse/veranda: av tre.





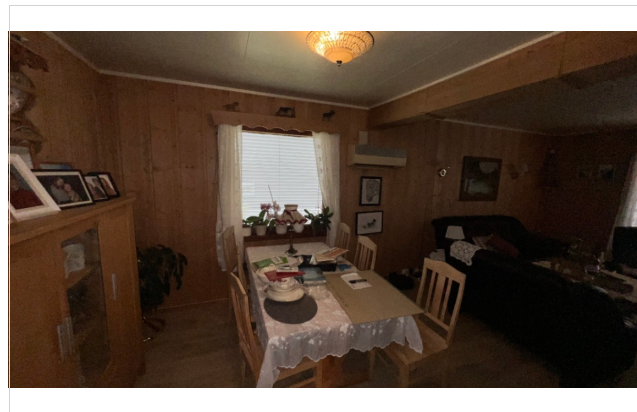
Innvendige forhold

Gulv med laminat, gulvbelegg og betong
Vegger med panel, malte plater og puss.
Himling med plater dels panel.
Overflatebehandlet innerdører.
Trapp av tre.



Tekniske installasjoner

230 volts elektrisk anlegg med åpen installasjon.
Oppvarming med vedovn, panelovner, luft/luft varmepumpe.
Naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes og klaffeventiler i yttervegg.
Røykvarslere og brannslukkingsapparat.
Varmtvannsbereider i kjøkkenbenk, 135 liter.



Spesialrom

Toalettrommet har belegg på gulvet, malteplate og brystningspanel på vegger, wc.



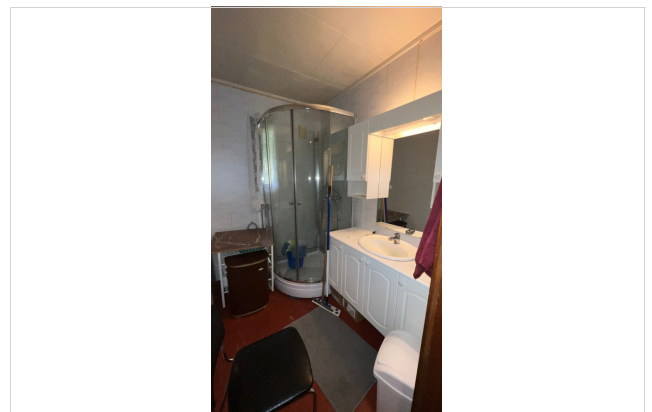
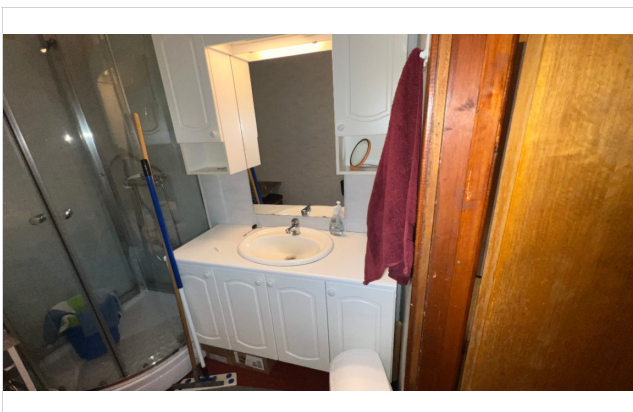
Kjøkken

Kjøkkeninnredning med lakkerte fronter, benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask, heltre benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin.



Våtrom

Gulvbelegg m/oppbrett, baderomsplater og himlingsplater.
Dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant.



Tilbygg / modernisering

- Modernisering
- Ny takshingel, lagt over gammel. Ca. 10 år siden.
 - Rehabilitert lecapipe med stålrør ca. 15 år siden.
 - Skiftet verandadør. Ca. 15 år siden.
 - Skiftet ytterdør for 2 år siden.
 - Pergo klikk vinyl i stue for 5 år siden.
 - Laminat klikk i gang og ett soverom for 10 år siden.

Garasje



Anvendelse

Garasje og uthus.

Byggeår

1990

Kommentar

Oppdragsgiver

Standard

Normal standard fra byggeår.

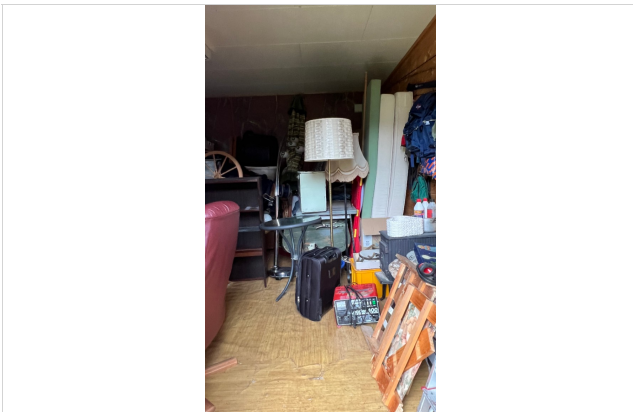
Vedlikehold

Ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn vegger av lettklinker i garasjerom. Støpt dekke. Yttervegger av bindingsverk, stående utvendig kledning, tak er tekket med stålblader. Innlagt strøm.

Rommet over garasjen er isolert, opplysning fra oppdragsgiver.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	28.08.2025	Ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.08.2025	Ikke vedlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.08.2025	Vedlagt	Gjennomgått		Nei
Målebrev	28.08.2025	Areal fra Eiendomsverdi	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	28.08.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer" En verdi- og lånetakst gir foruten verdiansettelsen kun en generell beskrivelse av takstobjektet, uten noen form for instrumentmålinger eller befaring av krypkjeller og loft. Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg, (el-anlegg, rør og sanitæranlegg, pipe og ildsted, ventilasjon og eventuelt andre tekniske anlegg). Her henvises til eventuell vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder. Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelser. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom taksten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil / mangler som bør rettes opp og som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen. Eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

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 oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når

arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Markedsverdi

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

Teknisk verdi

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

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/ Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

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

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.

