

Verditakst

 Tomannsbolig
 Nessevegen 23, 9152 SØRKJOSEN
 NORDREISA kommune
 gnr. 47, bnr. 382

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 19986-1290

Referansenummer: KU2242

Autorisert foretak: Bertelsen Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Egil Bertelsen

Vår ref: Tor Egil Bertelsen



Gyldig rapport
04.12.2025

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.

Bertelsen Bygg AS



Rapportansvarlig



Tor Egil Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

byggmesterbertelsen@gmail.com

401 45 012



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 (antatt):	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 850 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 070 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 350 000
--	------------	------------------

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

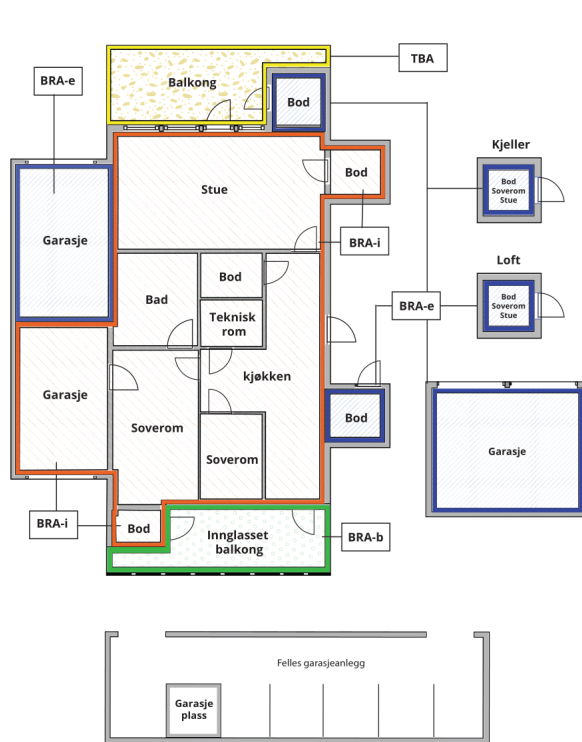
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	13
1. Etasje	52			52	13
Kjeller		33		33	
SUM	105	33			26
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
1. Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, bod, bod 2	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

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	101	37
Uthus	0	21
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Tor Egil Bertelsen	Takstingeniør
	Line Bertelsen Løvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5544 NORDREISA	47	382		0	516.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nessevegen 23

Hjemmelshaver

Joda Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nesseveien i Sørkjosen i Nordreisa kommune. Avstanden fra E6 er ca. 240 m.
Rolig beliggende uten spesielle støykilder.
Området er barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Avkjørsel til kommunal vei (Nesseveien).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avfallsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Innkjørsel og biloppstillingsplass som er gruset.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og blomsterbed.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst 2 stk. pantedokumenter på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse

Utleie bolig

Byggeår

1949

Kommentar

Standard

Boligen har god standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med 2 etasjer og kjeller.

Det er 1 stk. leilighet i hver etasje.



Fasade mot sør.



Fasade mot nord.

Utvendige forhold

Grunnmur er oppført i betong. Grunnmuren er pusset og malt over bakken.

Boligen er oppført i bindingsverk, en trekonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet.

Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av liggende trepanel.

Opprinnelig var ytterveggene isolert med 10 cm isolasjon.

I 2012 ble hele boligen totalrenovert. Boligen ble tilleggsisolert utvendig slik at isolasjonstykkelsen i ytterveggene i dag er 20 cm.

Mot øst ble et tilbygg revet i 2012 og et nytt tilbygg ble satt opp (ca. 14 m² i 2 etasjer).

Saltak med tekking av Decra fra 2012.

Yttertaket er isolert med 30 cm isolasjon.

Takrenner og beslag er av stål.

Trebjelkelagene mellom etasjene er fra byggeåret.

Malte inngangsdører i begge etasjene er fra 2012.

Malte balkongdører i begge etasjene med 2-lags glass fra 2012.

Vinduene er av tre med 2-lags glass fra 2012.

Det er 2 stk. balkonger i fasade mot nord. En balkong på ca. 7 m² i hver etasje.

Det er et eldre uthus og en eldre garasje på tomte.



Fasade mot sør.



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot vest.

Innvendige forhold

2. etasje har parkett på gulv, malt strie på veggflater og malte innvendige tak (malt gips).
I del av gangen er det plastfliser på gulvet.
Badet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene.

1.etasje har laminat og vinylbelegg på gulvet, malt strie på veggflater og malte innvendige tak (malt gips).
Det er vinylbelegg på gulvet i gangen, på et soverom og på kjøkkenet.
Badet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene.

Kjelleren har betonggulv, malt trepanel / malt gips på veggene og i taket.
Fellesrommet (det største rommet) har betonggulv og malt trepanel på veggene og i taket.
De 2 bodene i bakkanten har betonggulv og malt gips på veggene og i taket.



Del av stua i 1.etasje.



Del av stua i 2. etasje



Del av soverom i 2. etasje.



Del av fellesrommet i kjelleren.

Tekniske installasjoner

Boligen har installert balansert ventilasjonsanlegg i 2012.

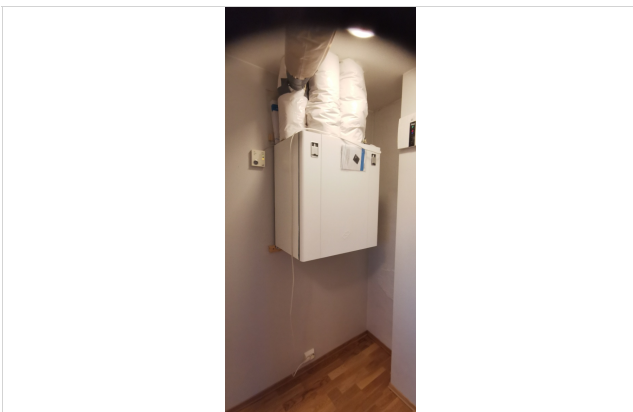
Varmtvannstankene i boden i kjelleren er på 200 liter og er fra 2012.

Det elektriske anlegget er fra 2012 med automatsikringer i el-skapene. Skapet har ny måler fra 2016.

Avløpsrørene er av plast fra 2012.

Vannrørene er av typen rør-i-rør-system med samleskap montert på badene.

Fiber er lagt inn i begge leilighetene.



Balansert ventilasjonsanlegg på bod i begge etasjer.



200 l VVB plassert på bod i kjelleren.



Sikringsskap med automatsikringer begge etasjer



Samleskap rør-i-rør på bad i begge etasjer.

Kjøkken

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredningen er fra 2012, med profilerte fronter.

Kjøkkeninnredningen har delvis integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen består av stekeovn, induksjonstopp, ventilator, kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Kjøkkenet har komfyrvakt.

Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredningen har benkeplate av laminat.

Kjøkken 2. etasje:

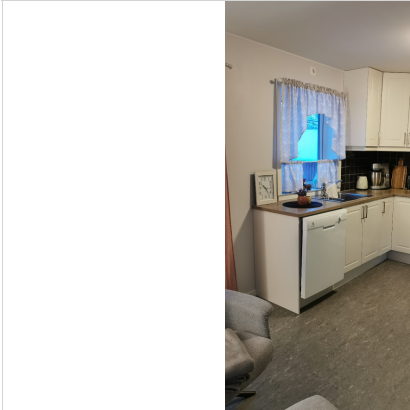
Kjøkkeninnredningen er fra 2012, med profilerte fronter.

Kjøkkeninnredningen består av stekeovn, induksjonstopp, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

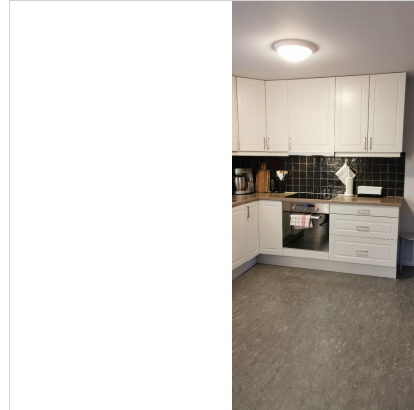
Kjøkkenet har komfyrvakt.

Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

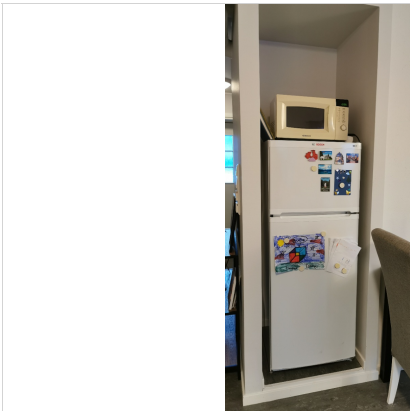
Kjøkkeninnredningen har benkeplate av laminat.



Del av kjøkkenet i 1. etasje.



Del av kjøkkenet i 1. etasje.



Kjøle-/fryseskap og micro på kjøkken 1. etasje.



Kjøkkenet i 2. etasje

Våtrom

Badene i begge etasjer er fra 2012:

Badene har flislagt gulv og våtromsplater på veggene.

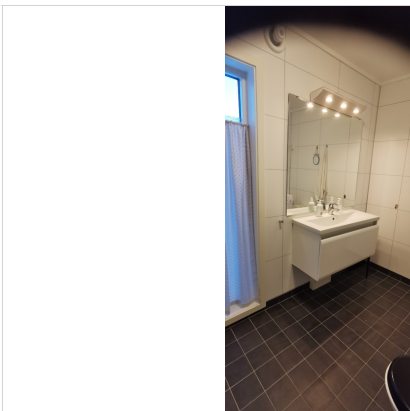
Badene har gulvvarme.

Badet har innredning med servant, veggghengt toalett og dusjkabinett.

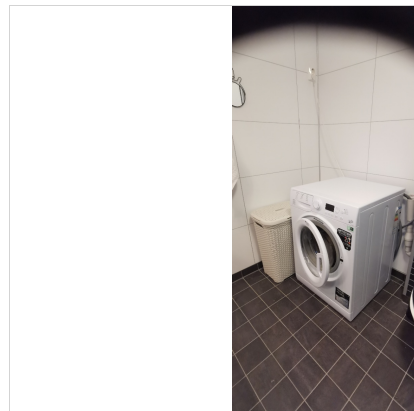
Badet i 1. etasje har i tillegg vaskemaskin.

Badet i 2. etasje har kun opplegg for vaskemaskin.

Badene har avtrekk fra ventilasjonsanlegget og har i tillegg elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.



Del av bad 1. etasje.



Del av bad 1. etasje.



Del av bad 2. etasje



Del av bad 2. etasje.

Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering Totalrenovering av boligen.

2012 Tilbygg Tilbygg i 2 etasjer mot øst.

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår usikkert.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthuset med BRA på 21 m² er oppført ca. 1975. Byggeår er noe usikkert.

Uthuset er oppført på grunnmur av betong.

Ytterveggene er en uisolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av stående trepanel.

Uthuset er uisolert.

Saltak med tekking av bølgeblekk.

Uthuset har tregulv.

Uthuset er inndelt i 3 rom (gang og 2 boder).

Den ene boden har ingen kledning innvendig. Den andre (den største) er kledd innvendig på vegger og i taket med plater og er malt.

Uthuset er noe dårlig vedlikeholdt.

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår usikkert.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen med BRA på 25 m2 er oppført ca. 1975. Byggeåret er noe usikkert.

Garasjen er oppført på grunnmur av betong.

Ytterveggene er en uisolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med tekking av bølgeblekk.

Garasjen har betonggulv.

Bygget er inndelt i 2 rom (garasje og vedrom).

Garasjeport med vippeportbeslag i fronten.

En vanlig dør på ene langveggen.

Garasjen er noe dårlig vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		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

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.