

Verditakst

 Forretningsbygg
 Tennesveien 281, 9050 STORSTEINNES
 BALSFJORD kommune
 gnr. 57, bnr. 29

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1465 m² BRA-i: 1465 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 19268-1821

Referansenummer: YP1773

Autorisert foretak: Elvemo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Elvemo

Vår ref: Bjørnar Elvemo



Gyldig rapport
19.11.2025

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.

Elvemo Takst AS

Autorisert takstforetak som er en videreføring av et enkeltpersonsforetak som siden 2007 har utført oppdrag i stort sett hele Troms fylke og har derfor meget god kjennskap til bolig- og eiendomsmarkedet i hele regionen. I 2020 ble takst ingeniør Elisabeth Torstad ansatt i firmaet og er nå deleier. Sammen har vi bred erfaring og tverrfaglig kompetanse med bakgrunn som byggmester/entreprenør og skogbrukssjef i Nord Troms gjennom flere år samt landskogtaksering. Vi er samarbeidspartner i Taksthuset Nord AS som er et kontorfellesskap som består av flere uavhengige takstingeniører. Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget kunne sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt. Alle takstingeniører som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge-, ingeniør- og takstbransjen.

Mer informasjon og kontaktskjema finnes på nettsiden: www.taksthusetnord.no

Rapportansvarlig

Bjørnar Elvemo

Uavhengig Takstingeniør

bjornar@taksthusetnord.no

976 85 381



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
1107 m²/1107 m²

Forretningsbygg: 4 Lagerrom, Trimrom

*Andre bygg: Annet næringsbygg, Naust
Bruksareal andre bygg: 358 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 5 800 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Stor og innholdsrik eiendom som vurderes med potensiale utvikles innenfor flere områder.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt (anslått)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Forretningsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Forretningsbygg	Kr.	2 050 000

Annet næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 540 000
Sum teknisk verdi - Annet næringsbygg	Kr.	2 900 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 170 000

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
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

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

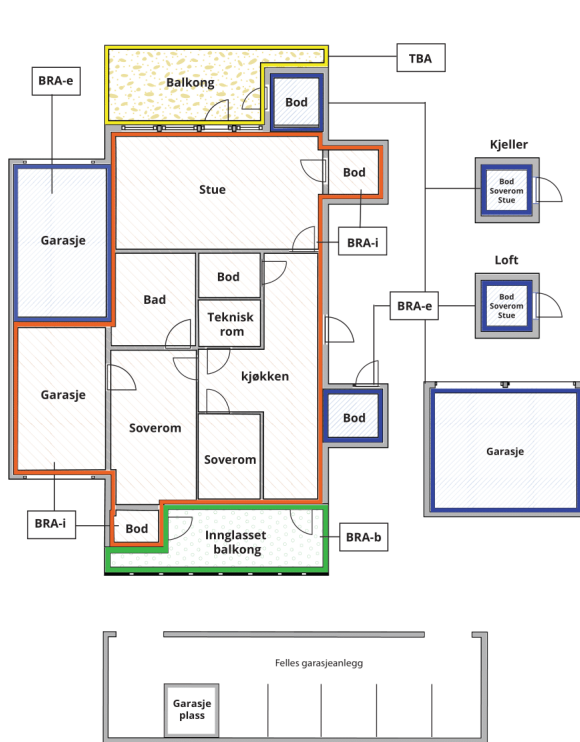
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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

Forretningsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	800			800	
Etasje	307			307	
SUM	1107				
SUM BRA	1107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Lagerrom		
Etasje	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, trimrom		

Kommentar

Arealopplysninger er hentet fra registrering i Ambita og er ikke kontrollmålt.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Annet næringsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	262			262	
Etasje	65			65	
SUM	327				
SUM BRA	327				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Allrom, teknisk rom		
Etasje	Verksted, vaskerom, toalettrom, bod		

Kommentar

Arealopplysninger er hentet fra registrering i Ambita/tidligere takst og er ikke kontrollmålt.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
Etasje	21			21	
Etasje 2	10			10	
SUM	31				
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		
Etasje 2	Allrom - grillhytte		

Kommentar

Arealopplysninger er hentet fra tidligere takst og er ikke kontrollmålt. Anslått størrelse på grillhytte.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Forretningsbygg	0	1107
Annet næringsbygg	65	262
Naust	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Bjørnar Elvemo	Takstingeniør
	Ken-Anders Aspestrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5532 BALSFJORD	57	29		0	4128.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tennesveien 281

Hjemmelshaver

Larsen Bjørn Erik, Aspestrand Ken-Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tennes, 9 kilometer fra Storsteinnes som er kommunesenteret i Balsfjord. På Storsteinnes finnes skole, et utvalg forretninger og kommunens rådhus med alle kommunale servicetjenester.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra hovedveien.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra felles privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

I følge kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune 2023-2033, er området regulert til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Om tomten

Tomten er skrånende og adkomstvei og parkeringsplasser/uteområdet er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at innredning og bruk er iht. byggemelding.

Bygninger på eiendommen

Forretningsbygg



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeår i følge Ambita

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er en tidligere forretnings-bygning for byggevarer og trelast. Underetasjen er stort sett bare kaldlager. I hovedetasjen har det tidligere vært butikklokale og kontorer. Bygningen er fundamentert på støpte fundamenter og plate på mark. Yttervegger er av bindingsverk. Isolerte yttervegger i 1. etasje, kledd utvendig med liggende trepanel. Underetasje/lagerbygning har uisolerte yttervegger kledd utvendig med bølgeblekk. Vinduer av varierende alder og tilstand med 2-lags glass i karmen og rammer av tre. Plassbygde porter til lager, ytterdør av tre til butikk. Saltak-konstruksjon bygget opp med åser og sperreverk av tre. Taket er tekket med bølgeblekk. Det er hems/mesanin over store deler av lagerhall. I underetasje er det også et verksted med smøregrav. Gulv, vegger og tak av betong/mur, ett lagerrom innenfor verkstedet. Isolert foldeport i front.

Det er innlagt strøm for lys og stikk i bygget.

Bygget benyttes i dag hovedsakelig som lager. I hovedetasje er det innredet flere små lagerrom. Kaldlager leies ut til vinterlagring av bobiler og andre kjøretøy.



Annet næringsbygg



Anvendelse

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår iflg. Ambita

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Hovedetasje er ombygget for få år siden og er godt vedlikehold.
Underetasje har noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Bygningens underetasje er innredet som verksted og lager. Hovedetasje er pusset opp og innredet til pub/serverings-lokale. Underetasje er oppført i mur/betong med støpt gulv på grunn. I rom under hoveddel er det ikke støpt gulv, men lagt plast på grunn. Isolert leddport i front med elektrisk åpning.

Yttervegger over terreng er av bindingsverk, isolert og kledd utvendig med trepanel. Saltak bygget opp med sperreverk av tre, tekking med korrugerte stålplater. Pulttak over verksted med samme type tekking. Det er bygget en leder fra taket over verksted til det andre bygget for å kunne rydde snø av takene med snøfreser. Det er etablert lagerrom for snøfreseren innenfor kjøkkenet i pub-lokalet.

I hovedetasje er vinduer skiftet til 2-lags isolerglass i malte karmene og rammer av tre. Himling mot kaldloft er etterisolert. Innvendig er vegger kledd med fabrikkmalte Mdf-plater og malt trepanel. Malt trepanel i himling og belegget på gulv. Det er kjøkkeninnredning i rommet bak bardisk.

I verksted er vegger og himling kledd med malte plater. Det er innredet vaskerom og toalett i lokalet. Det er kun vann og avløp i dette bygget.

Åpen elektrisk installasjon. Nytt sikringsskap med automatsikringer i underetasje, skrusikringer i hovedetasje.



Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	1. etasje er renoveret og det er innredet pub i etasjen.
2024	Modernisering	Noe oppgradering av elektrisk anlegg, nytt sikringsskap med automater i underetasje.

Naust



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår iflg. Ambita

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er oppført i mur og betong. Støpt gulv på grunn, vegger mot terreng av plasstøpt betong, vegger mot det fri av mur. Støpt dekke som tak. I front er det 2-fløy dør av tre. Det er bygget båt-opptrekk ut i sjø med elektrisk vinsj montert på bakvegg. Det er ført frem 3- fas strøm til bygget. På taket er det bygget en grillhytte i tradisjonell 6-kant form.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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

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.