





Verditakst

 Enebolig
 Filialveien 1 A, 8920 SØMNA
 SØMNA kommune
 # gnr. 31, bnr. 17

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 394 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 13960-1828

Eiendomsverdi ref nr: WU1248

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



Gyldig rapport
04.05.2026

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.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalg rapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 3 Bod, 2 Gang, Vindfang, 4 Soverom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Enebolig som benyttes som fritidsbolig, Garasje, Fjøs, Bod, Naust
Bruksareal andre bygg: 253 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 4 300 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

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.

Det er få sammenlignbare eiendommer som er omsatt siste årene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kystveien 24 ,8920 SØMNA 89 m ² 1947 4 sov	24-07-2025	1 750 000	1 700 000		1 700 000	19 101
2 Kystveien 18 ,8920 SØMNA 113 m ² 1920 3 sov	02-07-2019	1 320 000	1 320 000		1 320 000	11 681
3 Kystveien 54 ,8920 SØMNA 122 m ² 1947 4 sov	10-08-2021	1 200 000	1 300 000		1 300 000	10 656
4 Sverres Vei 1 ,8920 SØMNA 164 m ² 1915 4 sov	20-01-2026	2 000 000	1 700 000		1 700 000	10 366
5 Malmsveien 4 ,8920 SØMNA 108 m ² 1960 4 sov	11-10-2023	800 000	710 000		710 000	6 574

Kilde :
Eiendomsverdi

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Enebolig som benyttes som fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig som benyttes som fritidsbolig	Kr.	800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	1 100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 990 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 300 000
--	------------	------------------

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

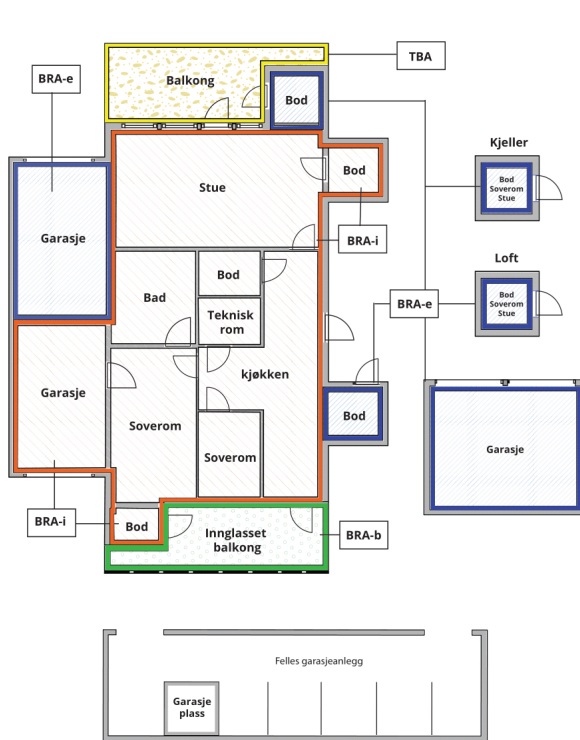
Hva er måleverdig areal?

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.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	
Loft	27			27	
SUM	141				
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, utestue, kjøkken, bod, bod 2, bod 3, gang, vindfang, soverom, bad, vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Enebolig som benyttes som fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	
Loft					
SUM	45				
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft har ikke målbart areal siden høyden er lavere enn 190cm.
Gulvareal på loft er ca 37m²

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		68		68	
2. Etasje		68		68	
SUM		136			
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Fjøs	
2. Etasje		Låve	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Alf-Kyrre Holmstand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	31	17		0	17405.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Filialveien 1 A

Hjemmelshaver

Edwardsen Herdis Annie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Kvaløya, kort avstand til Vennesund ferjeleie.
Ca 13,8 km til kommunesenter vik.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert via kommuneplanens arealdel som LNF 2

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. c, på følgende vilkår:

For byggeaktivitet som innebærer at det oppstår ny gruppebebyggelse på mer enn 4 boliger eller mer enn 3 fritidshus, kreves reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. b.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % for bolig, 15 % for fritidsbebyggelse, og 40 % for ervervsformål.

Bygning kan ikke oppføres nærmere sjø, innsjø eller vassdrag enn 100 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved alminnelig høyvann, jfr. PBL § 20-4, 2.

ledd pkt. c og f. Naust kan oppføres nærmere sjø, innsjø eller vassdrag enn 100 meter.

Ny bebyggelse utenom stedbunden næring med avkjørsel til RV 17 må knyttes til avkjørsler som fra før betjener 3 eller flere boliger/fritidshus. Omfanget av ny bebyggelse innenfor de enkelte LNF2-områdene må ikke overskride det antall som er vist i egen tabell («Spredt bebyggelse i LNF2-områder»).

Bygging skal i minst mulig grad skje på: Fulldyrket jord, Høybonitets skog, være til sjenanse for landbruk

Om tomten

Eiendommen er en tidligere mindre landbrukseiendom.

Den er på ca 17DA totalt, med ca 11Da dyrket mark.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har forkjøpsrett på noen eiendommer.

Det er plassert ett naust på eiendommen som benyttes av andre.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 473 000	2026	Beløp tatt fra Sømna Kommunes skatteliste for 2026

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1956

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold

Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enebolig som er tilbygget i flere omganger.

Glassveranda/utestue. Boligen er renoverert og vedlikeholdt i flere omganger og fremstår i god stand, men med noen eldre overflater i noen rom.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Tilbygget stue
1988	Tilbygg	Tilbygget vinterhage
1990	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti
2018	Modernisering	Renoverert bad
2022	Modernisering	Nytt tak over inngangsparti
2023	Modernisering	Montert varmepumpe luft/luft
	Modernisering	Skiftet noen vinduer

Enebolig som benyttes som fritidsbolig



Anvendelse

Fritidsbolig

Byggeår

1905

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde.

Standard

Bygget har enkel standard, men typisk for byggeår

Vedlikehold

Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Beskrivelse

Eldre tømmeret bolig med krypkjeller på deler av boligen.

Hovedetasje og loft med lav takhøyde.

Noe renoverert gjennom årene, men noe renovering av bla.a vegger må påregnes.

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold

Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje med bod. Støpt gulv og bindingsverksvegger med bordkledning.

Fjøs



Anvendelse

Lager

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold

Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonell garasje med støpt kjeller og bindingsverk i vegger. Metall taktekke og metall på enkelte vegger. Eternitholdige takplater som undertak.

Tilbygg / modernisering

2000 Modernisering Skiftet kledning i sørvegg

1990 Modernisering Lagt nytt taktekke og kledning på noen vegger

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold

Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod/uthus som er plassert ved naust. Enkel uisolert bygning med støpte gulv.

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1950

Standard

Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold

Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Naust med støpt gulv. Enkel uisolert konstruksjon. Metall taktekke og kledning og metallplater på vegger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2026		Gjennomgått	5	Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

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

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

Arealberegning for boenheter

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

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 ren 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.

Egne forutsetninger

Taksten er IKKE en fullverdig Verditakst, men en verdi-/markedsvurdering. Denne egner seg til finansiering, interne transaksjoner og i de tilfeller hvor en ønsker å finne verdien på eiendommen. Dokumentet danner ikke et godt grunnlag for en eventuell salgsprosess og er ikke anbefalt benyttet til dette.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til instruks og retningslinjer for forenklet verddivurdering av boligeiendommer.

Andre bilder



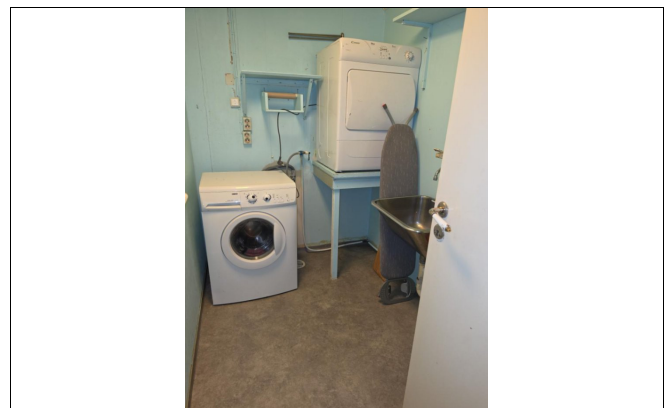
Kjøkken fritidsbolig



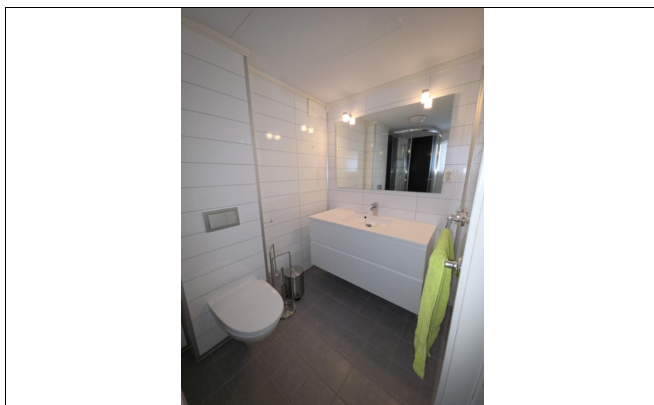
Kjøkken fritidsbolig



Kjøkken enebolig



Vaskerom enebolig



Bad enebolig



Bad enebolig



Bad fritidsbolig



Bad fritidsbolig