Verditakst

Utleiebolig
Hamneideveien 181, 9181 HAMNEIDET
NORDREISA kommune
gnr. 86, bnr. 14

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19986-1325 **Eiendomsverdi ref nr:** XN1493

Autorisert foretak: Bertelsen Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Egil Bertelsen **Vår ref:** Tor Egil Bertelsen

Bertelsen Bygg AS
Byggmester og takstmann
Tor Bertelsen

Gyldig rapport
24.08.2026

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.

Bertelsen Bygg AS



Rapportansvarlig



Tor Egil Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

byggmesterbertelsen@gmail.com

401 45 012

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

284 m²/229 m²

Utleiebolig: 8 Soverom, Trapperom, 5 Gang, Kott, 4 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 6 550 000

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	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med 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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hamneideveien 109 ,9181 HAMNEIDET 121 m² 2018 4 sov		2 900 000				**23 967**
2	Hamneideveien 109 ,9181 HAMNEIDET 121 m² 2018 4 sov	01-02-2023		**2 750 000**		2 750 000	**22 727**
3	Hamneideveien 21 ,9181 HAMNEIDET 0 m² 2004 3 sov	15-06-2026	2 990 000	**2 785 000**		2 785 000	**18 203**
4	Hamneideveien 21 ,9181 HAMNEIDET 0 m² 2004 3 sov	07-08-2018		**1 800 000**		1 800 000	**11 765**
5	Hamneideveien 87 ,9181 HAMNEIDET 0 m² 1957 4 sov		1 500 000				**8 929**
6	Hamneideveien 21 ,9181 HAMNEIDET 0 m² 2004 3 sov	07-06-2023		**1 050 000**		1 050 000	**6 863**

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader (antatt):	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Utleiebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Utleiebolig	Kr.		**6 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 400 000**

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.		150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 550 000**

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

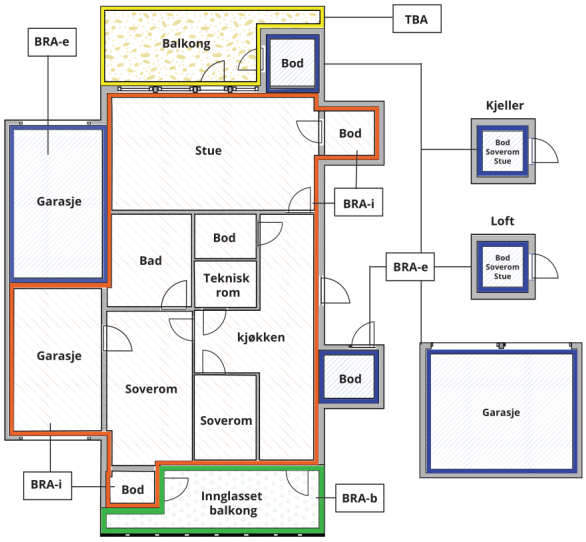
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Utleiebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	17			17		20	37
Etasje	84			84	35		84
Underetasje	128	55		183			183
SUM	**229**	**55**			**35**	**20**	**304**
SUM BRA	**284**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2		
Etasje	Trapperom, gang, soverom, kott, soverom 2, bad, bad 2, stue, kjøkken, gang 2		
Underetasje	Gang, stue, soverom, kjøkken, gang 2, bad, bad 2, gang 3, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Tor Egil Bertelsen	Takstingeniør
	Ole Heggelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5544 NORDREISA	86	14		0	500 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hamneideveien 181

Hjemmelshaver
Heggelund Heike, Heggelund Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hamneidet ca. 20 km fra Langslett og ca. 1,8 km fra FV 866.
Rolig beliggende uten spesielle støykilder.
Området er barnevennlig uten gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Avkjørsel til kommunal vei (Hamneideveien).

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Terrenget skråner mot nordøst.
Innkjørsel og stor biloppstillingsplass som er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst 3 stk. pantedokument.

Bygninger på eiendommen

Utleiebolig



Anvendelse
Utleie

Byggeår
1970

Kommentar
Tilbygg oppført i 2005.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Bygget er oppført med hovedetasje, underetasje og loft.



Fasade mot NV.



Fasade mot SV.



Fasade mot NØ.



Fasade mot SØ.

Utvendige forhold

Opprinnelig bygg ble oppført på ringmur av betong. Gulvet ble også støpt (plate på mark).
Tilbyggene har også ringmur av betong, men her har vi trebjelkelag og isolert sponplategulv.
Etasjeskiller er bjelkelag av tre.
Bygget er oppført i bindingsverk, en trekonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet.
Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon med 10 cm mineralullsisolasjon. Det er 15 cm isolasjon i ytterveggene i tilbyggene.

Utvendig kledning er stående trepanel i underetasjen og liggende trepanel i den øvre etasjen.
Saltak med tekking av stålplater fra ca. 2010. Snøstoppere på taket.
Nytt stålplatetak på tilbygg mot NØ.
Takrenner, nedløp og beslag er er av sortlakkert stål.
De fleste vinduene har 2-lags glass og er fra ca.1990. Det er også noen vinduer med 3-lags glass.
Vinduene i tilbyggene er fra 2005.
Malt balkongdør med 3-lags glass fra 2024 i stue i andre etasje.
Det er en stor balkong på 35 m2 mot SV i andre etasje.
Det er en stor garasje på ca. 55 m2 fast i boligen mot SØ. Stålplate vegger og tak.
Stor, asfaltert biloppstillingsplass.



Fasaden mot NV



Fasaden mot NØ.



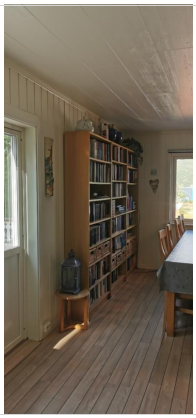
Fasaden mot SØ.



Fasaden mot SV.

Innvendige forhold

LOFT:
Loftet har laminat på gulvet. På veggene er det ferdigmalte plater og malt trepanel. I taket er det malt trepanel og malt tynnplate.
2. ETASJE:
På de fleste rommene er det skipsgulv laminat. Vinyl belegg på badene.
Veggflatene er malte. Ferdigmalte plater på veggene i stua.
Malte innvendige tak. Et bad, stue og kjøkken har huntonit Symfoni i takene.
Innerdører er malte, slette dører.
1. ETASJE:
Det er laminat på gulvene på alle tørre rom. Vinylbelegg på badene.
Det er malt strie på veggene på de fleste rom. Malte sponplater på noen rom.
Det er malte himlingsplater i taket på mange rom. Malte sponplater på noen rom.
Gangen har beiset trepanel på veggene og i taket.
Det er lydhimling i taket i hele 1.etasje.
Innerdører er malte, slette dører.



Del av stua i 2. etasje.



Del av stua i 1. etasje.



Soverom på loftet



Soverom i 1. etasje.

Tekniske installasjoner

Luft til luft varmepumper i stuene i begge etasjer.
Sikringsskap med innmat (automatsikringer) fra 2017.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, deler av anlegget er av nyere dato med automatsikringer. Ny måler i el-skapet er fra 2017.



Varmepumpe i stua i 1. etasje.



Varmepumpe i stua i 2. etasje.



Sikringsskap fra 2017 i gangen i 2. etasje.

Kjøkken

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra 2022, med profilerte fronter.
Kjøkkeninnredningen består av platetopp (induksjon), ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og isbitmaskin.
Kjøkkeninnredningen har benkeplate av heltre (eik).
Kjøkkenet har flislagte vegger.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2010, med profilerte fronter.
Kjøkkeninnredningen består av komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.
Kjøkkeninnredningen har benkeplate av laminat.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk



Kjøkkenet i 2. etasje.



Kjøkkenet i 2. etasje.



Kjøkkenet i 1. etasje.



Kjøkkenet i 1. etasje.

Våtrom

Bad i 2. etasje:

Det er 2 bad i 2. etasje.
Badet fra ca. 2010 har vinylbelegg på gulvet, våtromstapet på veggene og Huntonit Symfoni i taket.
Badet har stråleovn montert på vegg.
Badet er innredet med servant, speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og vaskemaskin.
Avtrekk i vegg.

Badet fra ca. 2015 har vinylbelegg på gulvet, våtromspanel på veggene og himlingsplater i taket.
Badet har stråleovn montert over døra.
Badet er innredet med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Avtrekk i vegg.

Bad i 1 etasje:
Det er 2 bad i 1. etasje også.
Badet fra ca. 2015 (3,3 m2) har vinylbelegg på gulvet, malte vegger og himlingsplater i taket.
Badet har stråleovn montert på vegg.
Badet er innredet med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Avtrekk i vegg.

Det andre badet som også er fra 2015 (5,3 m2) har vinylbelegg på gulvet, våtromstapet på veggene og himlingsplater i taket.
Badet har stråleovn montert på vegg.
Badet er innredet med servant, speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og vaskemaskin.
Avtrekk i vegg.
Dette badet må renoveres.



Fra bad nr.1 i 2. etasje.



Fra bad nr.2 i 2. etasje



Fra bad nr.1 i 1. etasje.



Fra bad nr. 2 i 1. etasje.

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Tilbygg mot NØ på ca. 43 m2 (3 stk. soverom).
2005	Tilbygg	Tilbygg mot SV på ca. 10 m2 (gang).
2005	Tilbygg	Oppføring av balkongen på 35 m2 mot SV.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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