

# Verditakst

 Enebolig

 Flatbyveien 3, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 188, bnr. 14

## Markedsverdi

### 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m<sup>2</sup> BRA-i: 259 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 11483-2016

Eiendomsverdi ref nr: JF4361

Autorisert foretak: Boligtaksring Oslo & Akershus AS



Gyldig rapport  
29.04.2026

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.

## Boligtaksering Oslo & Akershus AS



### Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Mårdalen'.

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

259 m<sup>2</sup>/259 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, Kontor, Trimrom, 3 Soverom, Bad, 2 Stuer, Kott, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 50 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 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 850 000

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

800 000

## Konklusjon markedsverdi

800 000

## Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Flatbyveien 5 ,1930 AURSKOG<br>146 m <sup>2</sup> 1936 3 sov     | 27-10-2025 | 3 690 000 | <b>3 500 000</b> |           | 3 500 000 | <b>22 293</b>       |
| 2 Bogstadsvingen 1 ,1930 AURSKOG<br>170 m <sup>2</sup> 1976 3 sov  | 31-05-2021 | 3 500 000 | <b>3 450 000</b> |           | 3 450 000 | <b>20 294</b>       |
| 3 Bogstadsvingen 10 ,1930 AURSKOG<br>202 m <sup>2</sup> 1975 4 sov | 22-02-2026 | 3 790 000 | <b>3 680 000</b> |           | 3 680 000 | <b>18 218</b>       |
| 4 Bogstadsvingen 2 ,1930 AURSKOG<br>214 m <sup>2</sup> 1974 2 sov  | 21-06-2021 | 3 700 000 | <b>3 700 000</b> |           | 3 700 000 | <b>17 290</b>       |
| 5 Myrfalet 13A ,1930 AURSKOG<br>189 m <sup>2</sup> 1970 2 sov      | 12-01-2026 | 3 850 000 | <b>3 750 000</b> |           | 3 750 000 | <b>16 593</b>       |
| 6 Flatbyveien 5 ,1930 AURSKOG<br>146 m <sup>2</sup> 1936 3 sov     | 30-08-2018 | 2 650 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>16 561</b>       |
| 7 Toverudveien 158 ,1930 AURSKOG<br>224 m <sup>2</sup> 1951 3 sov  | 31-08-2020 | 3 600 000 | <b>3 550 000</b> |           | 3 550 000 | <b>15 848</b>       |

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

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter, antatt sum.        | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 8 950 000     |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 8 960 000   |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>10 000</b> |

### Kommentar

Bygget fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.

### Garasje

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 500 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 480 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 30 000**

## 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.        | 800 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |
|--|------------|----------------|

# 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

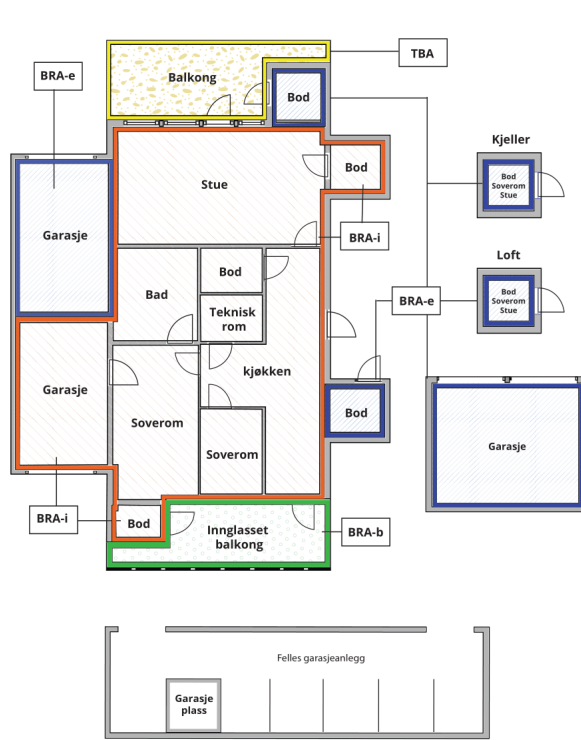
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasst balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 115                           |                             |                           | 115 | 12                              |
| 2 Etasje       | 49                            |                             |                           | 49  |                                 |
| Kjeller        | 95                            |                             |                           | 95  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>259</b>                    |                             |                           |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>259</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasst balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|---------------------------|
| 1 Etasje | Vindfang, gang, kjøkken, mellomgang, vinterhave, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, stue |                             |                           |
| 2 Etasje | Gang, kott, kjøkken, stue   |                             |                           |
| Kjeller  | Boder   |                             |                           |

### Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasst balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 50                          |                           | 50  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>50</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>50</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasst balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 Etasje |                            | Garasje, boder              |                           |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 29.4.2026 | Gunnar Mårdalen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 188  | 14   |      | 0    | 2721.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

**Adresse**  
Flatbyveien 3

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Aurskog med kort avstand til kommune sentrum, kollektiv trafikk m.m.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet tom som trenger vedlikehold.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



### Anvendelse

Boligen er ubebolig

### Byggeår

1922

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Bygningsstruktur

Bygningen antas fundamentert etter prinsippet "kompensert" fundamentering med støpt plate på utgravde masser. Grunnmur av lettklinker/betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i treverk, utvendig kledd med stående kledning.

Type/mengde isolasjon er ikke kjent, med antas å være oppført etter byggeårets normer og krav.

Bygget fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.

### Utvendige forhold

Terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>

Saltak i trekonstruksjoner, antatt plassbygget konstruksjoner med takstein på tak.

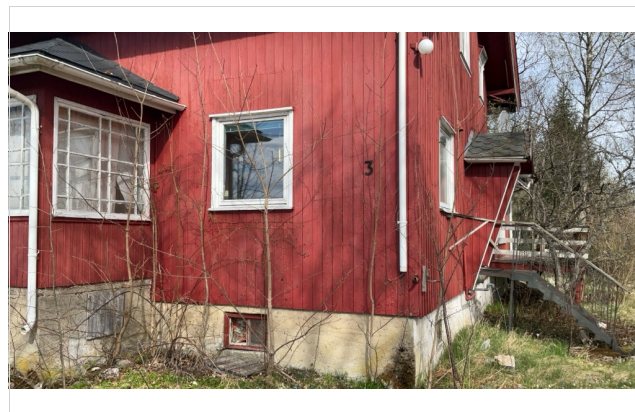
Drenering antatt fra byggeår.

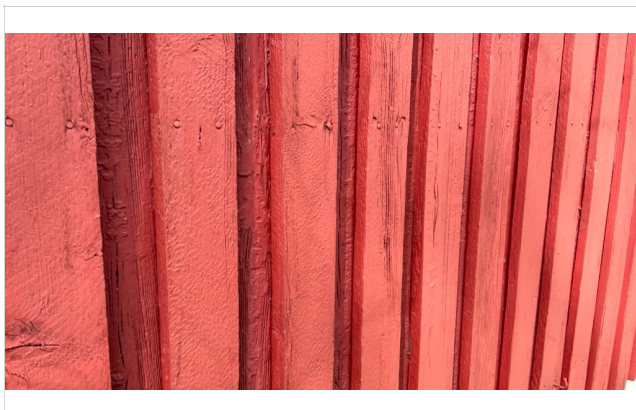
Vinduer med isolerglass.

Takrenner og nedløp i blekk.

Ytterdør i treverk. Terrassedør med isolerglass.

Bygget fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.

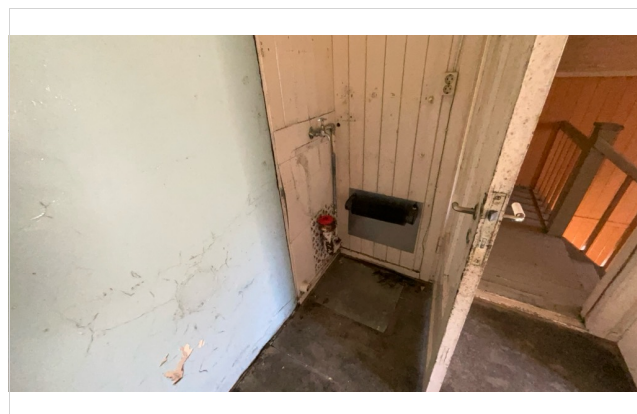




### Innvendige forhold

Innvendige overflater med belegg og støpt dekke på gulv. Vegger med tapet og panel. Tak med malte flater og panel.

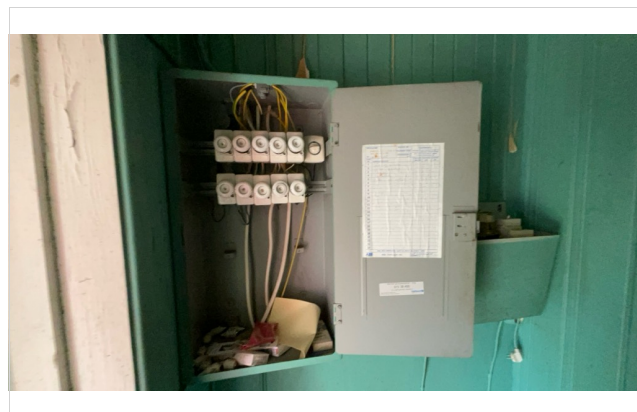
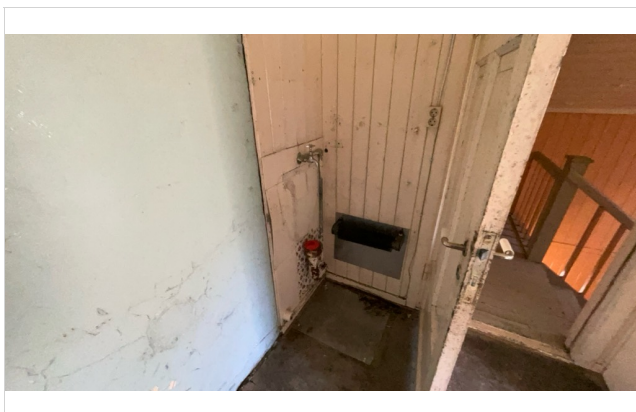
Bygget fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.



### Tekniske installasjoner

Det elektriske anlegget er fra byggeåret med skrusikringer i el-skapet. Ingen måler er lokalisert.

Bygget fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.



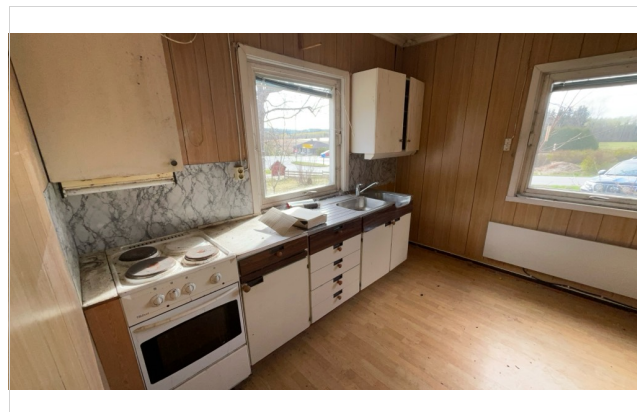


### Kjøkken

Kjøkken innredninger med glatte fronter og laminert benkeplate.

Innredninger fremstår med slitasje og manglende bruksfunksjoner.

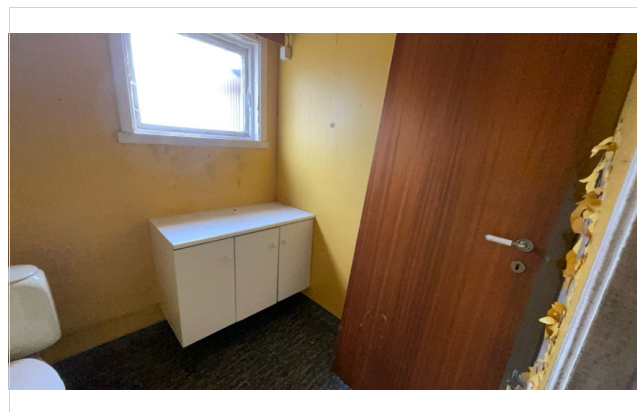
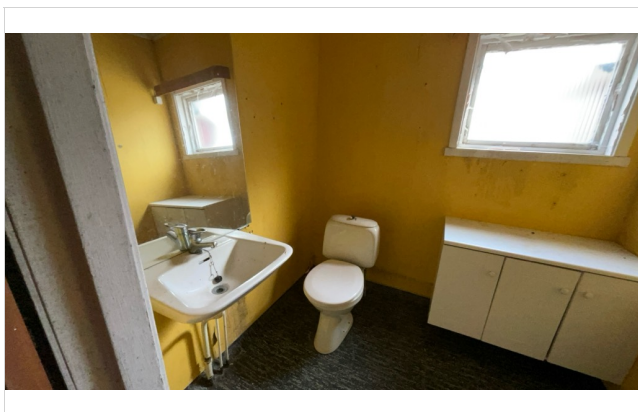
Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.



### Våtrom

Våtrom med servant, toalett og tidligere montert dusj.

Våtrommet fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.



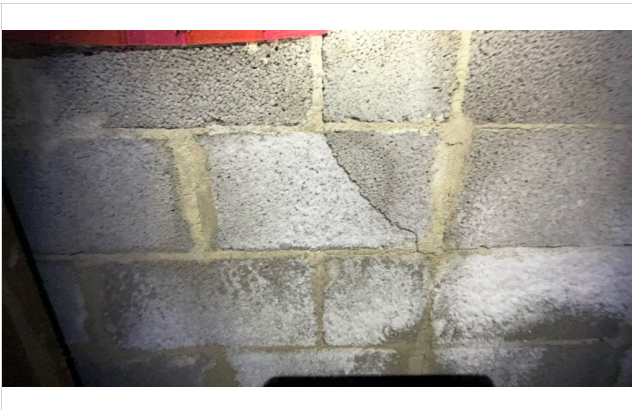
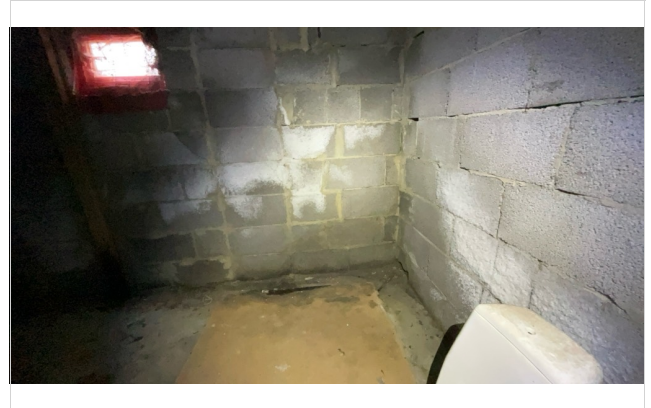
### Annet

Kjeller med VVB.

Det er observert saltutslag, sprekker i grunnmur, fukt, skjevheter og utidsmessighet. Det har rast fra tak. Det er observert svikt i bærende konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av bærende konstruksjoner.

Bygget fremstår med store etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på alle bygningsdeler. Det er observert slitasje, råteskader, skjevheter, det kan ikke utelukkes vann/råteskader i skjulte konstruksjoner.



#### Tilbygg / modernisering

1972 Tilbygg Tilbygget stue og soverom, antatt byggeår.

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Garasjen er ikke vurdert/inspisert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no        | 29.04.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger               | 29.04.2026 | Ikke fremlagt før befarings                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk        | 29.04.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 29.04.2026 | Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest. | Gjennomgått      |       | 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](http://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 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 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 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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder ikke tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke vurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.