

Arealmålingsrapport Bøkevungen

Aspedamveien 839, 1766 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 235, bnr. 36



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 28.08.2024

Oppdragsnr.: 15061-1105

Autorisert foretak: Ing Norsted AS

Sertifisert Takstingeniør:



 **ING. NORSTED AS**
TAKSERING

Gyldig rapport

28.08.2024

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.



Rapportansvarlig



Claus Norsted

ing@norsted.no
901 72 410



Beskrivelser

Oppdrag/forutsetninger

Undertegnede har fått i oppdrag å lage en arealmålingsrapport for alle bygningene på eiendommen for næringssalg (ikke boligomsetning).

Rapporten beskriver utfra dette bruttoareal BTA og bruksareal BRA.

I boligomsetning (gjelder ikke denne omsetningen) benyttes betegnelsene BRA-i for internt bruksareal og BRA-e for ekstarnt bruksareal (utenfor boenheten) og P-rom og S-rom. Dette er ikke medtatt i denne rapporten, da dette er en næringssalg, men skulle betegnelsene vært brukt, så ville hovedbygningen vært BRA-i og øvrige bygninger BRA-e.

Se forøvrig arealbegreper og beskrivelser av disse under egne forutsetninger til slutt i rapporten.

Hovedbygning



Bygningen har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
Kjeller	440	430	Servicerom, garderober, dusjer, kjellerstue og oppholdsrom
1.etasje	445	420	Kjøkken, kontorer, toaletter og saler/stuer
2.etasje	330	300	Møterom/saler, toaletter
Sum	1.215	1.150	

Bolig



Bygningen har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
Kjeller	115	100	Bad, soverom, ganger m.m.
1.etasje	120	105	Stuer, kjøkken, bad og soverom
<u>Loft</u>			<u>Uinnredet loft</u>
Sum	235	205	
Garasje	23	20	Garasje

Anneks Svalen



Bygningen har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	130	120	Stuer, kjøkken, bad og soverom

Hyttene Ekornet, Haren, Beveren, Reven



Hver av de 4 bygningene har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	29	25	Stue/kjøkken, bad og soverom

Stabburet



Bygningen har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	43	37	Stue/kjøkken, bad og soverom
2.etasje	43	37	Stue/kjøkken, bad og soverom
Sum	86	74	

Hyttene Elgen og Rådyret



De 2 bygningene bygningene samme størrelse og har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	24	21	Stue/kjøkken, bad og soverom

Loftsstua



Bygningen har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	108	95	2 stk soverom med bad, lager m.m.
2.etasje	82	70	4 soverom med bad og gang
Sum	190	165	



Garasjebygg



Bygningen har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	144	135	Garasjer/lager

4 stk boder



Hver av de 4 bygningene har følgende arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2.	Romfordeling
1.etasje	6	5	Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
27.8.2024	00:00	00:00	Claus Norsted Unni Thorvaldsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	235	36	0	13239.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aspedamveien 839

Hjemmelshaver

Thorvaldsen Unni

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

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.

Bruttoareal (BTA) er det måleverdige arealet av bygningen inkl. yttervegger i gulvhøyde.

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

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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/personvernerklaering/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

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann 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 takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.