# Verditakst

Enebolig
Kvitefjell 46, 6789 LOEN
STRYN kommune
gnr. 70, bnr. 205

## Markedsverdi

**4 550 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²**

**Befaringsdato:** 23.06.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22037-1144 **Eiendomsverdi ref nr:** NE1036

**Autorisert foretak:** Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arne Skrede **Vår ref:** Arne

Gyldig rapport
14.08.2026

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.

# Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak

**Rapportansvarlig**


Arne Skrede

Uavhengig Takstingeniør

arne@mulvik.no

959 31 103

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i | Markedsverdi |
|---|---|
| 173 m²/173 m² | Kr 4 550 000 |
| *Enebolig:* Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Walk-in closet, Vaskerom, Kryperom med tilkomst fra Walk-in closet | Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet. |
| *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.* | *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.* |

| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi | |
|---|---|
| Kr 5 500 000 | |
| 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** | **4 550 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **4 550 000** |

**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 takst objektet eller er noen år tilbake i tid.

Bolighuset, som er et Alvsbyhus (ferdighus) Ferdighus har en noe lavere bygge-kost, enn tradisjonell bindingsverk-konstruksjon, noe som er hensyntatt ved setting av teknisk verdi

Undertegnede har fått fremlagt takst fra Kristen Eikenæs AS fra 08.11.2024 med markedsverdi kr, 4 250 000. Indeksregulert frem til siste kjente indeks (mai 2026) gir en kr. verdi på kr. 4 467 000.

Gjennomsnittlig kvm. pris på objekta under (-høyeste og laveste) gir en kvm. pris på kr. 23800. Til sammenligning kommer kvm. pris på denne på kr. 26.301.

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** | Vikavegen 63 ,6783 STRYN<br>267 m² | 1967 | 5 sov | 11-05-2026 | 8 990 000 | **8 500 000** | | 8 500 000 | **30 249** |
| **2** | Vikavegen 27 ,6783 STRYN<br>0 m² | 1956 | 4 sov | 07-06-2026 | 5 200 000 | **5 200 000** | | 5 200 000 | **28 261** |
| **3** | Naustbakkane 18 ,6788 OLDEN<br>164 m² | 2022 | 5 sov | 07-04-2025 | 4 500 000 | **4 450 000** | | 4 450 000 | **27 134** |
| **4** | Lansevegen 20 ,6783 STRYN<br>186 m² | 1970 | 4 sov | 16-11-2025 | 4 500 000 | **4 600 000** | | 4 600 000 | **24 731** |
| **5** | Hokelstegen 25 ,6783 STRYN<br>0 m² | 1996 | 4 sov | 21-06-2026 | 7 450 000 | **6 500 000** | | 6 500 000 | **22 727** |
| **6** | Fjordvegen 1751 ,6788 OLDEN<br>106 m² | 1948 | 2 sov | 12-06-2019 | 1 950 000 | **2 200 000** | | 2 200 000 | **20 755** |
| **7** | Skoglivegen 7 ,6789 LOEN<br>183 m² | 1986 | 3 sov | 18-01-2026 | 3 600 000 | **3 500 000** | | 3 500 000 | **19 126** |
| **8** | Rindane 37 ,6788 OLDEN<br>218 m² | 1981 | 5 sov | 01-12-2022 | 2 950 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **16 514** |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt, andre kommunal avgifter, renovasjon, forsikring, årlig vedlikehold, etc. er stipulert til | Kr. | | 45 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **45 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **4 800 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **4 800 000** |

## 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. | | 700 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **700 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **5 500 000** |

# 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

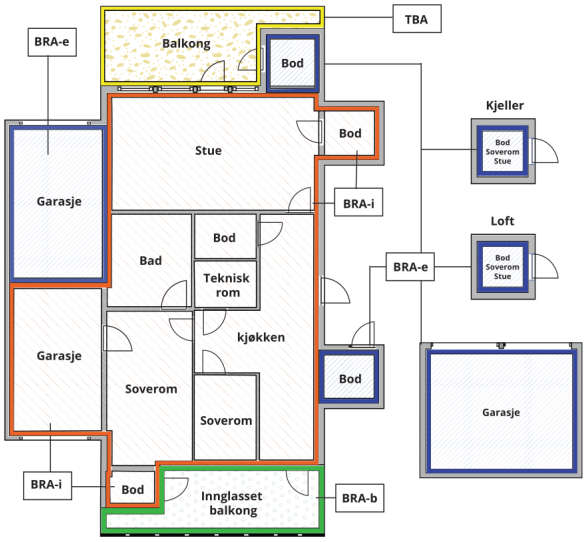
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 173 | | | 173 | 4 |
| Krypkjeller | | | | | |
| **SUM** | **173** | | | | **4** |
| **SUM BRA** | **173** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Gang/ stue/ kjøkken, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet, teknisk rom/ vaskerom | | |
| Krypkjeller | Kryperom med tilkomst fra walk-in closet | | |

**Kommentar**

TBA er overbygget inngang

### Lovlighet

**Byggetegninger og krav for rom til varig opphold**

Det foreligger ikke tegninger

Mulvik AS
Tonningsgata 27
6783 STRYN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.6.2026 | Arne Skrede | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4651 STRYN | 70 | 205 | | 0 | 929.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kvitefjell 46

**Hjemmelshaver**
Myren Bård Olav, Larsen Stine

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligg fint til i Kvitfjell 46, i relativt nytt byggefelt i Loen. Avstand 2 km til barnehagen og barneskolen i Loen, 8 km til ungdomskulen i Olden og 14 km til forretnings- og kommunesenteret Stryn.

**Adkomstvei**

Adkomst fra offentlig veg med privat stikkveg.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har tilknytting til offentlig vann

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Kommuneplan:
Planidentifikasjon: 2012KP0. Plantype: Kommunedelplan. Plan status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 19.12.2012. Plan navn: Kommunedelplan for Loen sentrum.
Areal formål:
Arealbruk: Boligbebyggelse. Arealbrukstatus: Nåværende. Område navn: B213. Planidentifikasjon: 2012KP01.

**Om tomten**

Tomten er tilnærmet flat

**Tinglyste/andre forhold**

Grunnboken er kontrollert, og det foreligger heftelser på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

**Anvendelse**
Enebolig for boligformål

**Byggeår**
2023

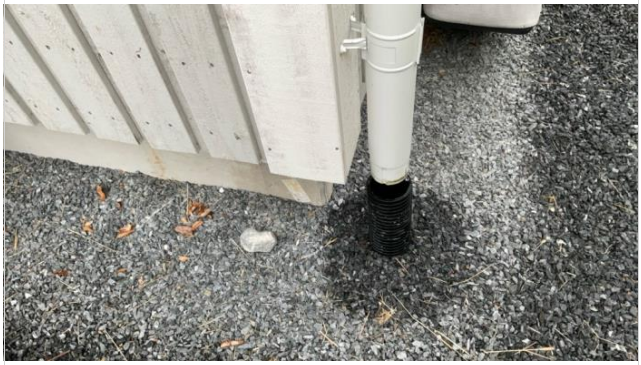
**Kommentar**
Byggeår er hentet fra matrikkel, og har status: Midlertidig brukstillatelse.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for utvendig maling.

**Bygningsstruktur**
Boligen som er et Alvsbyhus ferdighus er oppført på fundament av betong. Byggesystemet til Alvsbyhus prefabrikkerte element som blir sett sammen på byggeplass.

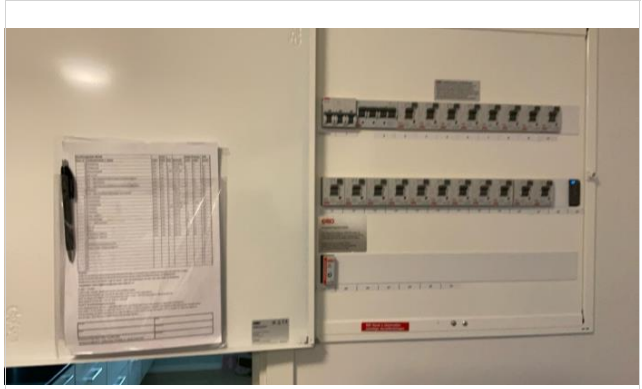
**Utvendige forhold**
Utvendig taktekking med takpanner av metall, Takrenner og nedløp er av metall, Utvendig har boligen stående bordkledning Ytterdører er kvitmalt tredører, og vinduer er kvitmalt trevindu med 3-lag glas.

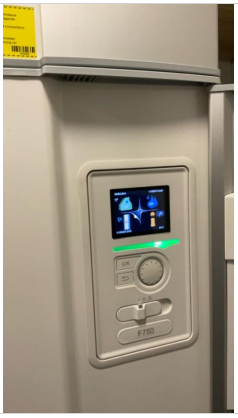


**Innvendige forhold**
Hovedetasjen har laminat på gulvet, malte eller tapetserte vegg-flater og malte innvendige tak.

**Tekniske installasjoner**

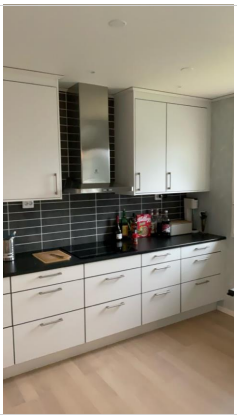
Boligen har varmepumpe luft til vann og har oppvarming via radiatorer. Balansert ventilasjonssystem via varmepumpe og radiatorer. Det er 230 V strøm anlegg, og sikringsskap med automatsikringer. Innvendige vannrør er av plast og er rør i rør. Stoppekran på vaskerom. Det er 2 stk. rørskap Avløpsrør er av plast. Boligen har 4 stk. røkvarslere som er seriekoblet og brannslukkingsapparat. Varmepumpa levere og varmtvann til forbruk. Krype-kjelleren har montert avfukter, som blir styrt fra teknisk rom.

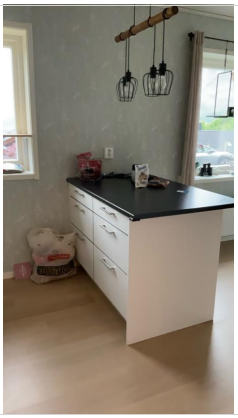




**Kjøkken**

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter og benkeplate av laminat og dobbel vaskekum/ stålbeslag. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer, og vannstoppsystem. Kjøkken ventilator har avtrekk ut.





**Våtrom**

Begge bad og teknisk rom har folierte himlingsplater i innvendig tak,  baderoms-plater på veggene og vinyl-belegg med oppbrett på gulvet.
Bad 1 (hovedbad)  har innredning med glatte fronter og heldekkende servant, badekar, toalett og  oppvarmet tørkestativ (vann). Det er varmekabler i gulvet.
Bad 2 har innredning med glatte fronter og heldekkende servant, dusj-vegger og toalett. Det er varmekabler i gulvet og radiator.
Teknisk/ vaskerom har skyllekar og opplegg for vaskemaskin og det er montert benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

**Merknader**
Undertegnede ble gjort oppmerksom på at dørblad på ytterdørene tetter dårlig. Det er mulig det kan hjelpe litt å stramme lås.
Det er en glipe mellom takplater i tak stue.
Utvendig bordkledning lister  har bare grunnings-maling og bør vaskes og males.

Opplysninger under er hentet fra takst 02.10.2024, Eikenæs AS.

Sitat:
Det er krav til oppføring av utvendig bod/utebod.
Det er krav til senking ca 30-80 cm av forstøtningsmur av betong, her må det også utførast terrengtilpassing på tunet samt montering av sikringa, stipulert kostnad kr 100.000. Sitat slutt.

Dette bør sjekkes nærmere av eier.

Kryp kjeller er ikke inspisert.
.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Finnes ikke | | Nei |
| Eier | | Muntlig ved befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | | Muntlig på telefon og ved befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | | Kommunekart og Areal formål | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere takst | | Kristen Eikenæs AS 08.11.2024 | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkel | | | 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.

**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.

**Egne forutsetninger**

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.